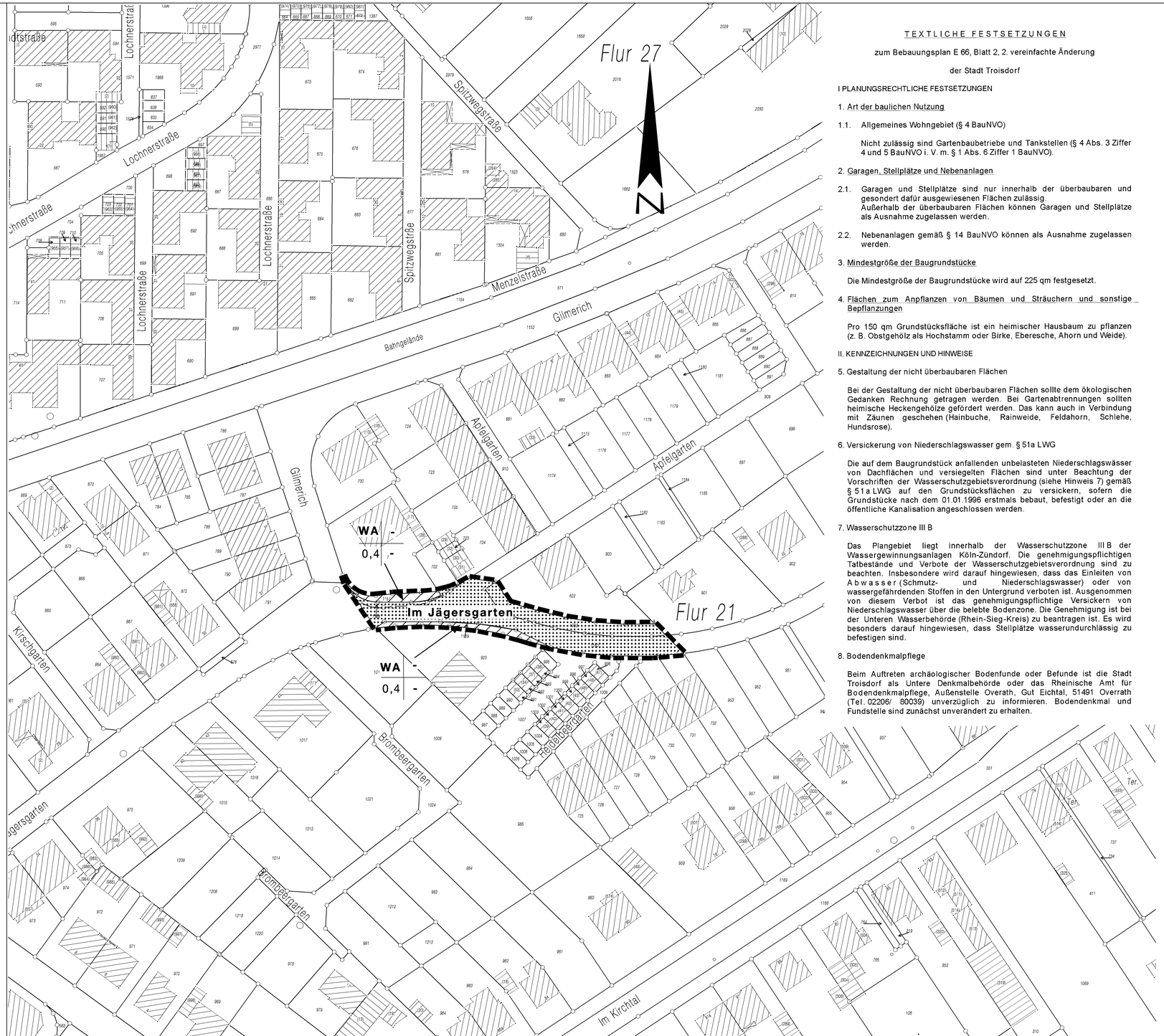


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan E 66, Blatt 2, 2. vereinfachte Änderung

der Stadt Troisdorf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.

2.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Hausbaum zu pflanzen (z. B. Obstgehölz als Hochstamm oder Birke, Eberesche, Ahorn und Weide).

II. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden. Bei Gartenabtrennungen sollten heimische Heckengehölze gefördert werden. Das kann auch in Verbindung mit Zäunen geschehen (Hainbuche, Rainweide, Feldahorn, Schlehe, Hundsrose).

6. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis 7) gemäß § 51 a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

7. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot ist das genehmigungspflichtige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Die Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde (Rhein-Sieg-Kreis) zu beantragen ist. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

8. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overrath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Verfahrensvermerke – Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 05/04) zugrunde.

Troisdorf, 25.06.2004 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / A.Cordier / Vermessungsingenieur

Troisdorf, ... — ..... gez. / Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 28.06.2004 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / Chrispeels / Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, 25.06.2004 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / A.Cordier / Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- u. Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 28.06.2004 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / Chrispeels / Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss (~~Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~) des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.06.04 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 28.06.2004 — F.Herrmann / Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss (~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~)

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss (~~Sonderausschuss Innenstadt~~) des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.06.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 28.06.2004 — F.Herrmann / Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss (~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.04 bis 30.07.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.06.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 02.08.2004 — Der Bürgermeister / In Vertretung / Pietrek / Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 25.01.05 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).; die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf,..... — ..... / Bürgermeister

Ausfertigung

~~Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Ausfertigung).~~ Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, 28.06.2004 — Der Bürgermeister / In Vertretung / Pietrek / Erster u. Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.02.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf,..... — Der Bürgermeister / In Vertretung / ..... / Erster u. Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2950).

Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

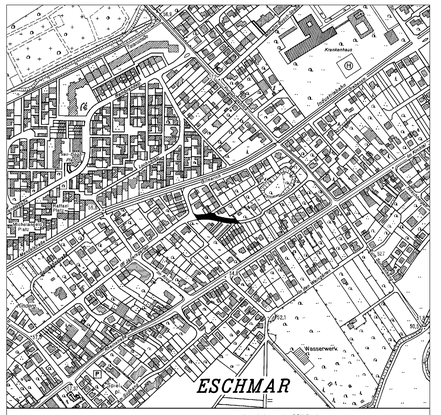
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 — Auszug aus der DGK 5 , Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

E66 Blatt 2 2.vereinf.Änder.

Maßstab 1: 500

Rechtskraft 15.02.2005