Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan E 66, Blatt 3, 2. Vereinfachte Änderung

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so ist die Höhenlage der Baustraße zuzüglich 0.30 m die Bezugshöhe.

Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gelegte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

4. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).

5. Hinweise

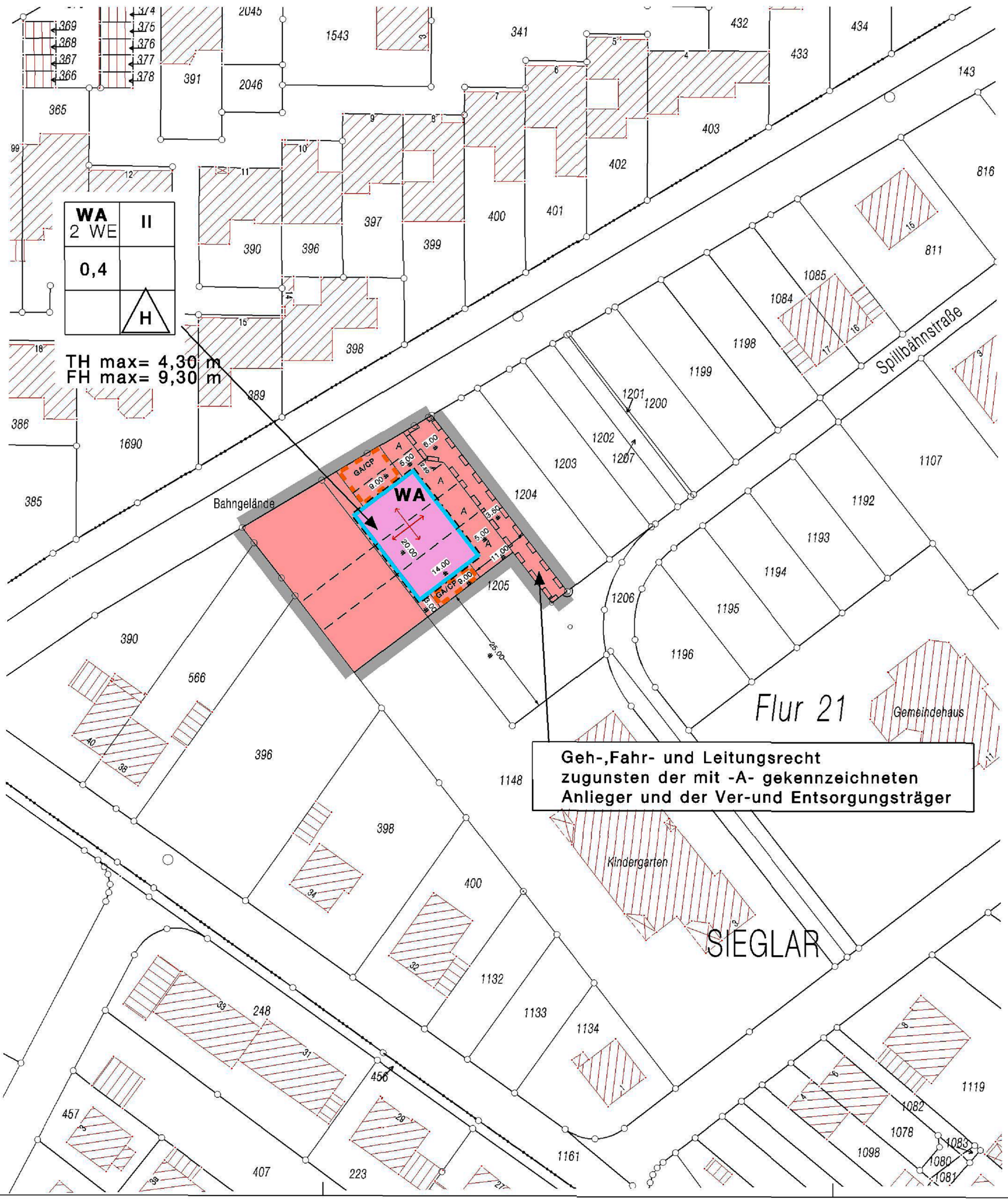
5.1. Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden- / Muldenrigolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers -jeweils über die belebte Bodenzone- zulässig sind.

5.2. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1. Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetztes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige / zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

5.3. Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der "Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" sind zu beachten.

5.4. Im Plangebiet befinden sich verschiedene Obstbäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind.

5.5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, für den Fortgang der Arbeiten, ist abzuwarten.



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. 1,8 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

H	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Garagen
	Umgrenzung der mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, Radfahrrechten R zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Firstrichtung

Verfahrensvermerke – Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 04/2003) zugrunde.

Troisdorf, 12.05.03 — 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, ... — Der Bürgermeister Im Auftrag — Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 12.05.03 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A.Cordier — Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 12.05.03 — Der Bürgermeister Im Auftrag — I.V.Gödeke — Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss /Sonderausschuss Innenstadtentwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 19.11.02 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 12.05.03 — 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 19.11.02 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt.

Troisdorf, 12.05.03 — F.Herrmann — Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13, Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.03 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13, Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 06.03.03 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Troisdorf, 13.05.2003 — 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 29.04.03 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).; die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 14.05.2003 — Uedelhoven — Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 13.05.2003 — Der Bürgermeister In Vertretung — Pietrek — Erster u. Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 20.05.03 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 20.05.2003 — Der Bürgermeister In Vertretung — Pietrek — 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).

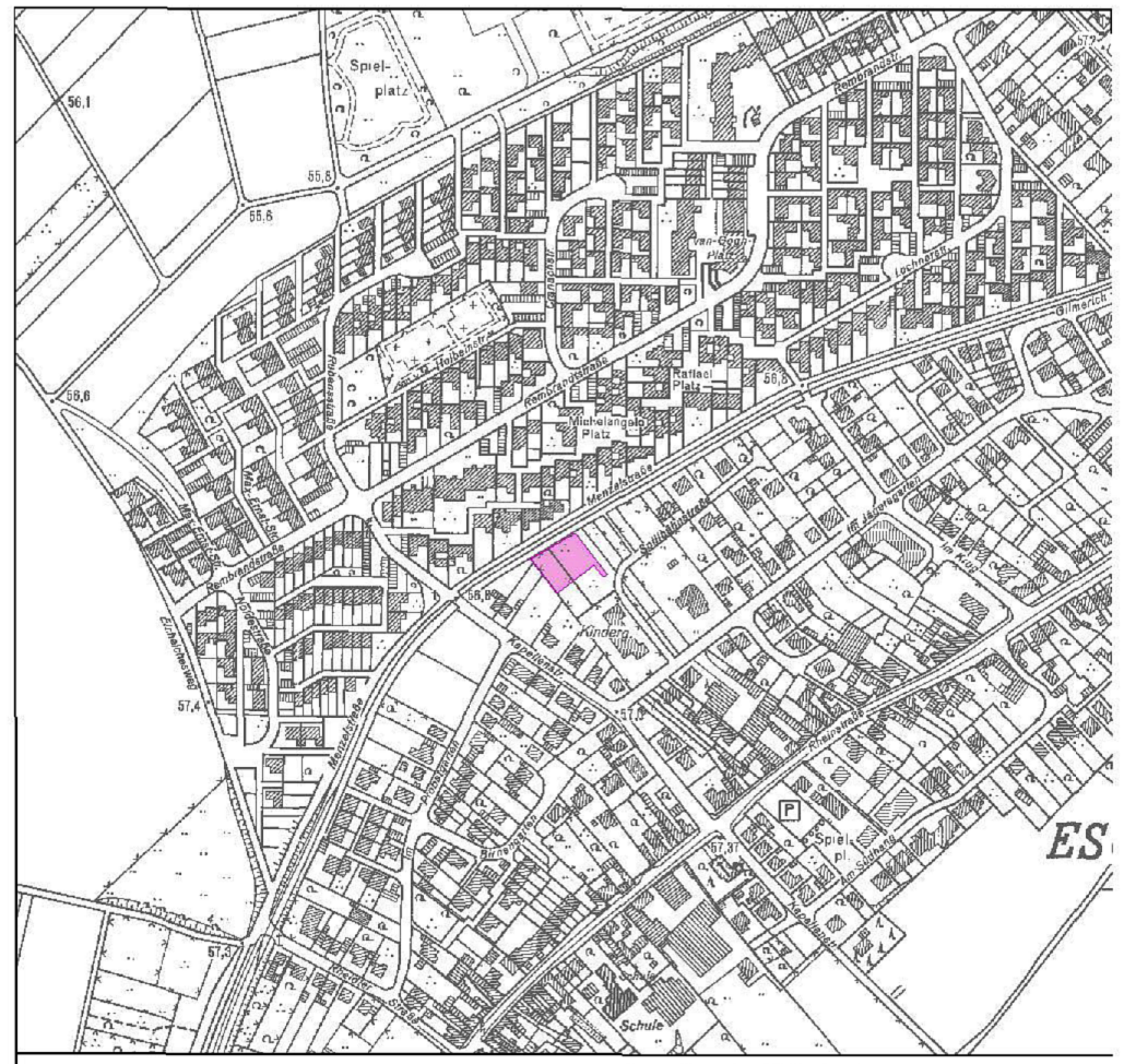
Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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).

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000

Ausschnitt aus der DGK 5 , Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

E66 BL3 2.vereinfachte Änderung

Maßstab 1: 500

Rechtskräftig seit 20.05.2003