Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 WA= Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAuNVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.2 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i.V.m. § 1 (5) Bau NVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Garagen und Nebenanlagen:

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt.

4. Nicht überbaubare Flächen:

Die nicht überbaubaren Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauNVO)

Hinweis:

1. Die Darstellungen im öffentlichen Straßenraum gelten als Hinweise.

2.
2.1 Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat unter dem AZ. 22.5-3-5382068-367/13 folgenden Hinweis gegeben:
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauende Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind dieses bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.2 Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" und das „Merkblatt Baugrundeingriffe" verfügbar.

3.
3.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3.2 Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder von Aussehen, Beschaffenheit und Geruch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Zeichenerklärung

Rot und Farbeintragungen : Änderungen des Bebauungsplan E 66, Blatt 4, 1. Änderung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WB BESONDERES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SO SONDERGEBIET

- GF GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GFZ
- BM BAUMASSENZAHL, BMZ
- GR GRUNDFLÄCHENZAHL, GRZ

NUTZUNGSSCHEMA
ART D. NUTZUNG | GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL | BAUWEISE
DACHFORM | DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- BZW. MINDESTGRENZE
- (III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
- o OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

- TH TRAUFHÖHE
- FH FIRSTHÖHE
- OK OBERKANTE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
- SCHULE
- KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZBAUWERK
- F FEUERWEHR
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG

- HÖHENLINIEN
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG
- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE
- A FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
- A FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- E ERHALTUNGSBEREICH
- D DENKMALSCHUTZBEREICH
- D EINZELDENKMAL
- E ZU ERHALTENDE GEBÄUDE; SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
- SAN SANIERUNGSGEBIET

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
- ST STELLPLÄTZE
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG TIEFGARAGE
- HG HOCHGARAGE
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK, z.B. Hotel
- F mind MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GFL = Geh - Fahr - u. Leitungsrecht zugunsten der Ver - u. Entsorgungsträger und der Hinterlieger

- BEI SCHMALEN FLÄCHEN
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STUTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- GD GEWEDETE DACHFLÄCHEN
- FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- RÜ REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜG ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SW SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- SW SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENGEWÄSSER
- SCHUTZGEBIET I.S. DES NATURSCHUTZRECHTES
- N NATURSCHUTZGEBIET
- L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- ND NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. LStrg BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

AN BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN

DIE DARSTELLUNGEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND NUR HINWEISE

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau und Erschließungsarbeiten auch Erdarbeitsführer, verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar zu melden.



Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Bebauungsplanes E 66 Blatt 4 zugrunde.

Troisdorf, 30.04.2014 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Cordier Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 30.04.2014 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Cordier Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 09.05.2014 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Chrispeels Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 12.05.2014 — F.Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 12.05.2014 — F.Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.12.13 bis 10.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird,von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 14.05.2014 — Der Bürgermeister In Vertretung — Wiesner Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.03.2014 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 16.05.2014 — Jablonski Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, 16.05.2014 — Siegel — Jablonski Bürgermeister

In-Kraft-Treten

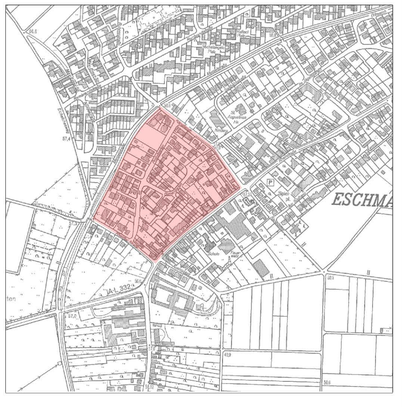
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 17.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 20.05.2014 — Der Bürgermeister In Vertretung — Wiesner Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
E 66, Blatt 4, 1.Änderung

Rechtskraft: 17.05.2014 — Maßstab 1:500