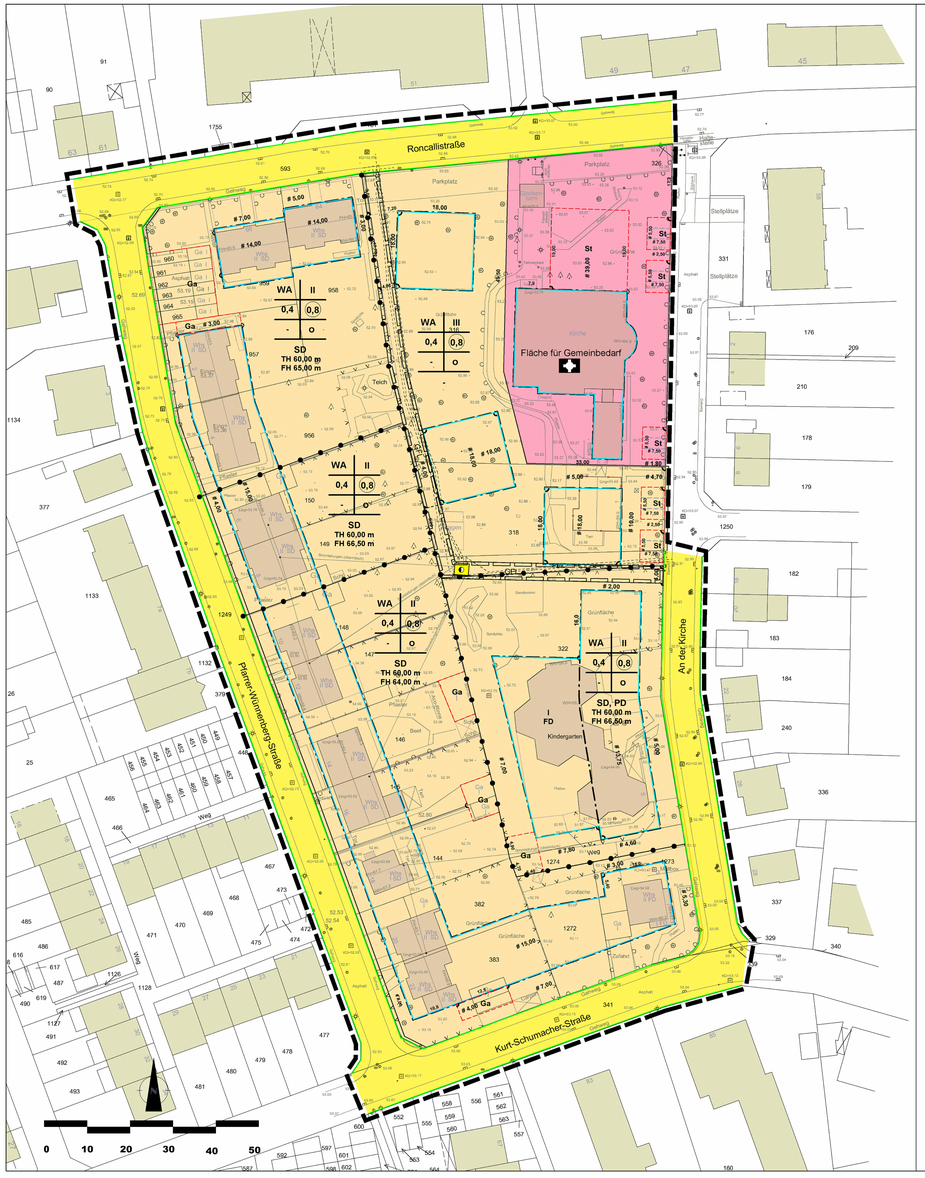


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- O — offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Zweckbestimmung Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- Versorgungsleitungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßigkeit

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan H 186 der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalnull - NN.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Soweit nicht gesondert festgesetzt sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die hintere Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

Sind Garagen festgesetzt, so sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen orientiert sind, dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind ausschließlich als Metalldrahtzaun (Industriezaun), Hecke oder als Kombination von Metalldrahtzaun und Hecke zulässig. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

5. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten und schwach belasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung gem. § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwasser im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

6. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Telefon 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass trotz fehlender Hinweise auf ein Vorhandensein von Kampfmitteln keine Garantie auf eine Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann.
Bauarbeiten sind generell sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empholen (AZ: 22.5-3-5382068-87/09).

8. Zulässigkeit von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch den Rhein-Sieg-Kreis zulässig.

9. Schutz der Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Deren Schutz ist bei baulichen Maßnahmen oder Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen mit den Stadtwerken Troisdorf abzustimmen und sicherzustellen.

10. Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Bewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand „03/09....) zugrunde.

Troisdorf, **16.12.09**
gez. Cordier
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 Amt für Stadtplanung u. Geoinformation

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

Troisdorf, **16.12.09**
gez. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, **16.12.09**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Chrispeels
Leiter Amt für Stadtplanung u. Geoinformation

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **11.03.2009** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am **21.04.2009** bekannt gemacht.

Troisdorf, **18.12.09**
gez. Hermann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am **29.04.2009** / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **30.04.2009** bis **13.05.2009** durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, **18.12.09**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Chrispeels
Leiter Amt für Stadtplanung u. Geoinformation

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **18.06.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ...
.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom **25.08.2009** bis **28.09.2009** gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am **18.08.2009** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, **04.01.10**
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Lehmann
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,.....
_____
.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am .....ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
_____
.....
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ... **15.12.09** .... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, **05.01.10**
Siegel
gez. Jablonski
Bürgermeister

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

Troisdorf, **05.01.10**
Siegel
gez. Jablonski
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am **19.01.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Troisdorf, **19.01.2010**
In Vertretung
gez. Lehmann
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
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. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 208)
Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 4708)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000

Bebauungsplan
H 186

Rechtskräftig seit: 19.01.2010
Maßstab 1: 500