Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO) sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 überschreiten; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 qm. Grundstücksanteile von Gemeinschaftsflächen und den Baugrundstück in Gemeinschaftsanlagen separat zugeordnete Grundstücksflächen für Garagen und Nebenanlagen sind den Baugrundstücken zuzurechnen.

4. Gebäudehöhen

(1) Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand des letzten Vollgeschosses und der Dachhaut des Hauptdaches definiert. Als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachfläche.

(2) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse, die traufseitig mindestens 1 m hinter die aufgehende Außenwand des darunter liegenden letzten Vollgeschosses zurücktreten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis zu 1,50 m sowie durch Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig, soweit dafür gesondert Flächen festgesetzt sind. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind Carports mit einer schalldämmenden Rück- / Seitenwand von mindestens 2 m Höhe auszuführen.

7. Nebenanlagen (Abstellräume)

Die als Nebenanlagen festgesetzten Abstellräume sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einer schalldämmenden Rück- / Seitenwand von mindestens 2 m Höhe auszuführen. Die Lage der schalldämmenden Wand kann einer ggf. geringeren Größe des Abstellraumes angepasst werden, wenn die straßenbegleitende Schallschutzwand für einen lückenlosen Anschluss entsprechend verlängert wird.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktive Schallschutzmaßnahmen
(1) Die schalldämmenden Rück- / Seitenwände von Garagen / Carports und Abstellräumen sowie die freistehende Schutzwand sind als Schallschutzsystem insgesamt zu errichten.

Passive Schallschutzmaßnahmen:
(2) In Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Lärmschutzmaßnahmen mit folgendem erforderlichen Schalldämm-Maß zu treffen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R' w, res des Außenbau -teils für Wohnräume in dB
III	61 – 65	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

(3) Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen von 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

(4) Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

(5) Schlafräume hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m□/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB(A) nicht überschreiten.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen ist an den zeichnerisch festgesetzten Standorten je ein Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm mind. 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm). Die übrige Fläche ist bodendeckend zu bepflanzen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen sind die angrenzenden Schallschutz- und Garagen- / Carportwände durch Kletterpflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann zur Verwirklichung besonderer Gestaltungsabsichten für die zu begrünende Wandfläche auf eine Berankung ganz oder teilweise verzichtet werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

10. Dachform

(1) Pultdächer sind nur in Verbindung mit Staffelgeschossen zulässig, die die Anforderungen nach Nr. 4 Abs. 2 erfüllen.

(2) Die Dächer einer Hausgruppe sind mit einer einheitlichen Dachform zu gestalten.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten nicht für Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51a Landeswassergesetz

(1) Um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden kann dass anfallende Niederschlagswasser zum Schutz der Trinkwasserförderung im Wasserwerk Oberlar nur über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken versickert werden. Wegen der damit verbundenen besonderen Einschränkungen der Grundstücksnutzung aufgrund des vorliegenden kosten- und flächensparenden Bebauungskonzeptes steht § 51a des Landeswassergesetzes einer Übernahme des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation nicht entgegen.

(2) Sofern im Einzelfall eine freiwillige Versickerung von Niederschlagswasser beabsichtigt ist, hat der Nutzungsberechtigte des Grundstücks nachzuweisen, dass dies gemeinwohlverträglich möglich ist.

12. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potentiellen Überflutungsbereich der Sieg. Es sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden. Die Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimieren.

13. Altlasten und Bodenschutz

Im Rahmen der Baureifmachung anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, z.B. aus Auffüllungen, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor Abfuhr dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen.

14. Kampfmittel auf den Grundstücken

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann und vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen eine Überprüfung empfohlen wird.

15. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Fachamtes ist für den Fortgang der Arbeiten 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. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
V — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH — Traufhöhe als Höchstmaß TH max. 59,3 ü.NN
FH — Firsthöhe als Höchstmaß FH max. 63,8 ü.NN

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

H — Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Abfall

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga/Cp — Garagen/Carports
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Schallschutzwand h= mind. 2,0m
Fenster der Schallschutzklasse 6
SD — Satteldach
30°-45° — Dachneigung

vorgeschlagene Parzellengrenzen
Ar — Abstellraum
2

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand September 2010) zugrunde, die Aufnahme der örtlichen Topographie erfolgte im Mai 2010.

Troisdorf, 20.01.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Vermessungsingenieur

Troisdorf,.....
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 24.01.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, 20.01.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 24.01.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss §13a

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.04.2010 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 06.07.2010 bekannt gemacht.

Troisdorf,.....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 20.07.2010 / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 21.07.2010 bis 04.08.2010 durchgeführt worden.

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

Troisdorf, 24.01.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegug sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.10.2010 bis 05.11.2010 gem. § 3 Abs.2 i.V.m. §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.09.2010 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 und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 26.01.11
Der Bürgermeister
In Vertretung
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 sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom .....bis.....gem. § 3 Abs.2 i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am.....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 und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 26.01.11
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 14.12.2010 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 1.2.11
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 1.2.11
Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten

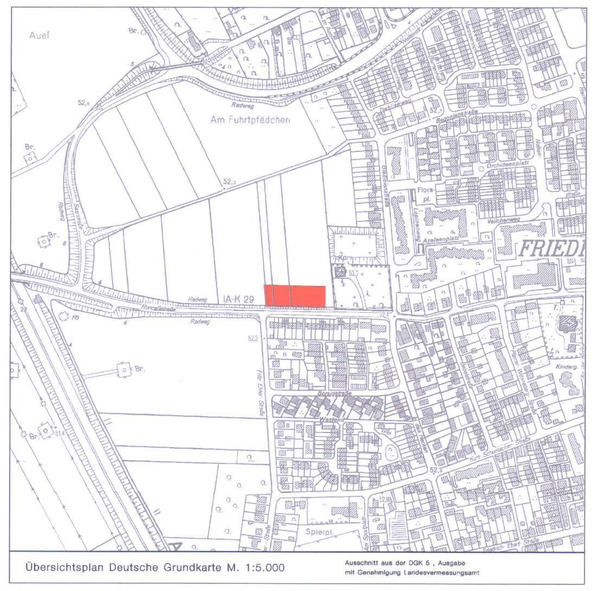
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 15.02.2011
Der Bürgermeister
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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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 28.10.2008 (GV. NRW S. 644).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2009 (GV. NRW S. 764)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



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

Bebauungsplan

H 54, Blatt 3, 1. Änderung

Maßstab 1: 500

Rechtskraft