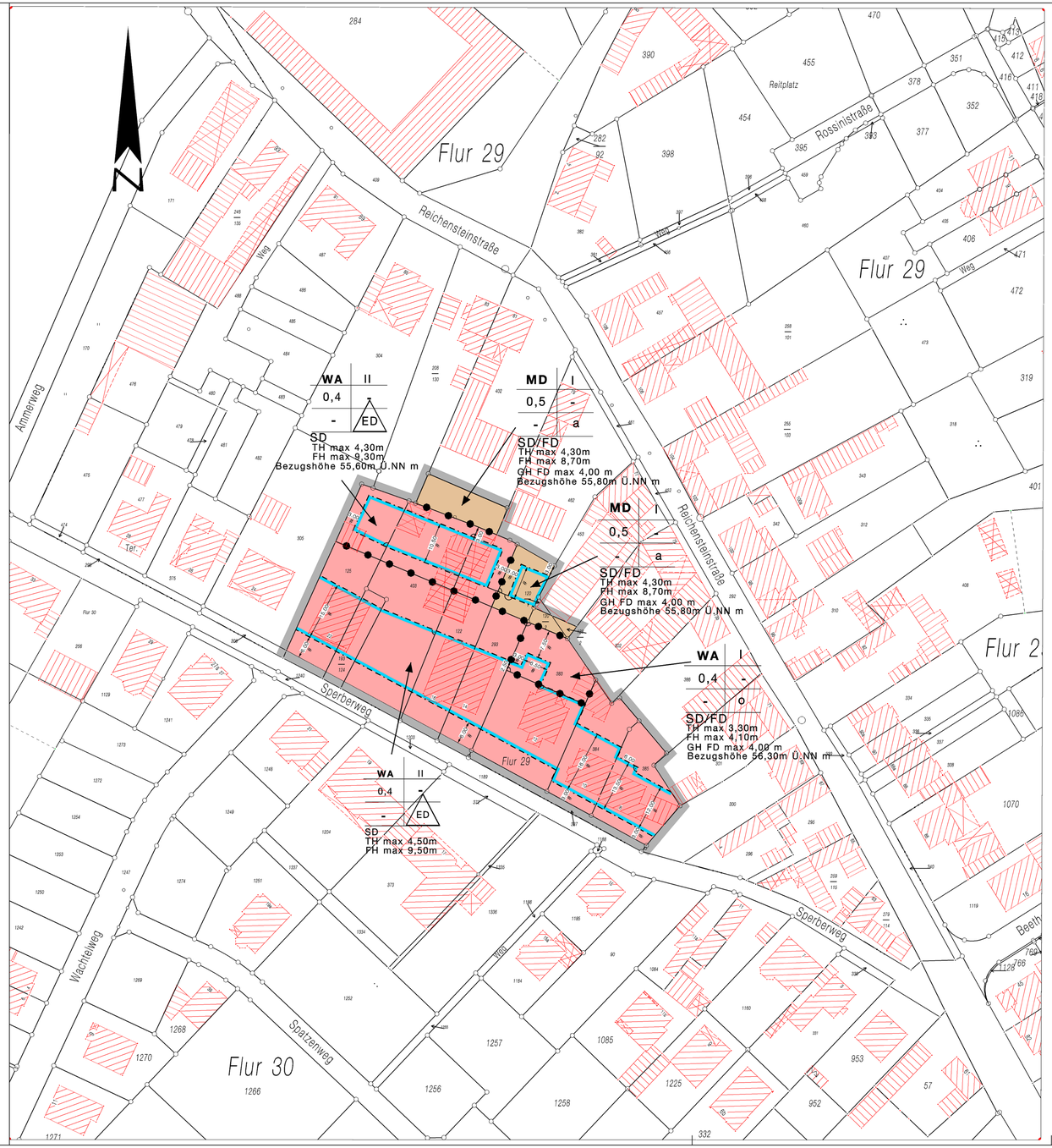


Textliche Festsetzungen

K108 Blatt2b 1.Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.Art der Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.2 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ist die nach Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung Nr. 9 (Tankstellen) und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2.Bauweise

a = abweichende Bauweise

Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise „a„ festgesetzt, darf wie in der geschlossenen Bauweise ohne öffentlich-rechtliche Sicherung, dass von Nachbargrundstück angebaut wird, auf die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern auf dem Nachbargrundstück nicht bereits ein Gebäude mit Abstand errichtet worden ist, zu den der erforderliche Mindestabstand nach BauO NW nicht eingehalten wird. Wird nicht auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut, obwohl auf der Grundstücksgrenze bereits ein Nachbargebäude errichtet ist, ist ein seitlicher Grenzabstand nach den Vorschriften der BauO NW einzuhalten, welcher der offenen Bauweise entspricht.

3.Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm.

4.Gebäudehöhen

4.1 Soweit in der Planzeichnung keine Gebäudehöhen über NN (Normalnull) festgesetzt sind, beziehen sich die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

5.Garagen und Stellplätze

In Blockinnenbereich hinter der ersten Bauzone des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze nur für den von Wohngebäuden verursachten Bedarf zulässig. Zufahrten zu den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des Dorfgebietes sind an die Reichensteinstraße anzuschließen, sofern dort Nutzungen ausgeübt werden, die nicht unter § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Wohngebäude) fallen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsvorschriften)

7.Gestaltung der Satteldächer

Für die in der Planzeichnung mit SD = Satteldach festgesetzten Gebiete ist nur die Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs ohne Firstverbreiterung und Abwalmung zulässig. Die Neigung der beiden Dachflächen darf un nicht mehr als 5 Grad differieren. In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflächen können zugelassen werden, wenn die zulässige Differenz der Dachflächenneigungen eingehalten wird und die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen nicht überschritten werden. In der Länge gegeneinander versetzte Dachflächen sind nur zulässig, wenn der Versatz im Giebel straßenseitig nicht mehr als 2,0 m beträgt. Die festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung von 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO von 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln von 01.03.1999) 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 Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Für Versickerungsanlagen bzw. Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu beantragen. Weiter wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und sonstige befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Für den Neubau auch von privaten Straßen und Wegen sowie Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

9.Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis Nr. 8) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach den 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

10.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 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand v. Jan.06 ...) zugrunde.

Troisdorf, 02.02.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Westphal.....
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,.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Stadtplanungs-u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 02.02.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Westphal.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 03.02.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 13.01.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, 03.02.02006

F.Herrmann
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 01.06.05 /öffentlichen Aushang des Planvorentufes vom 02.06.05 bis 17.06.05 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden, aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....auf anderer planerischer Grundlage gem. §3 Abs.1 Satz2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, 03.02.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 26.01.06 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegug sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 03.02.2006

F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) haben vom 08.02.06 bis 10.03.06 gem. § 9 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 31.01.06 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, 20.03.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25.04.06 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Troisdorf, 26.04.2006

..... Uedelhoven .....
Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt, aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB)

Troisdorf, 26.04.2006

Siegel

.....Uedelhoven.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 09.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 23.09.2004 (BGB. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1227)
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 03.06.2004 (GV. NRW S. 359).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV. NRW S. 259)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH 12,5 m über NN
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH 18,0 m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

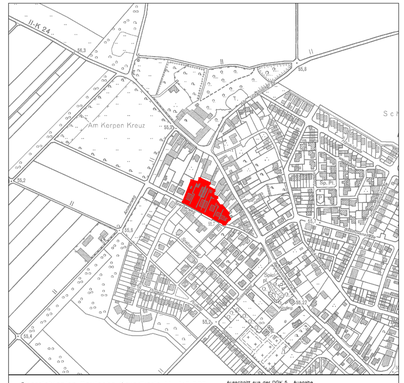
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- SD — Satteldach

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000

Auszug aus der DGK 5 - Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

K108 Blatt 2b 1.Änderung

Maßstab 1: 500

26.01.2006