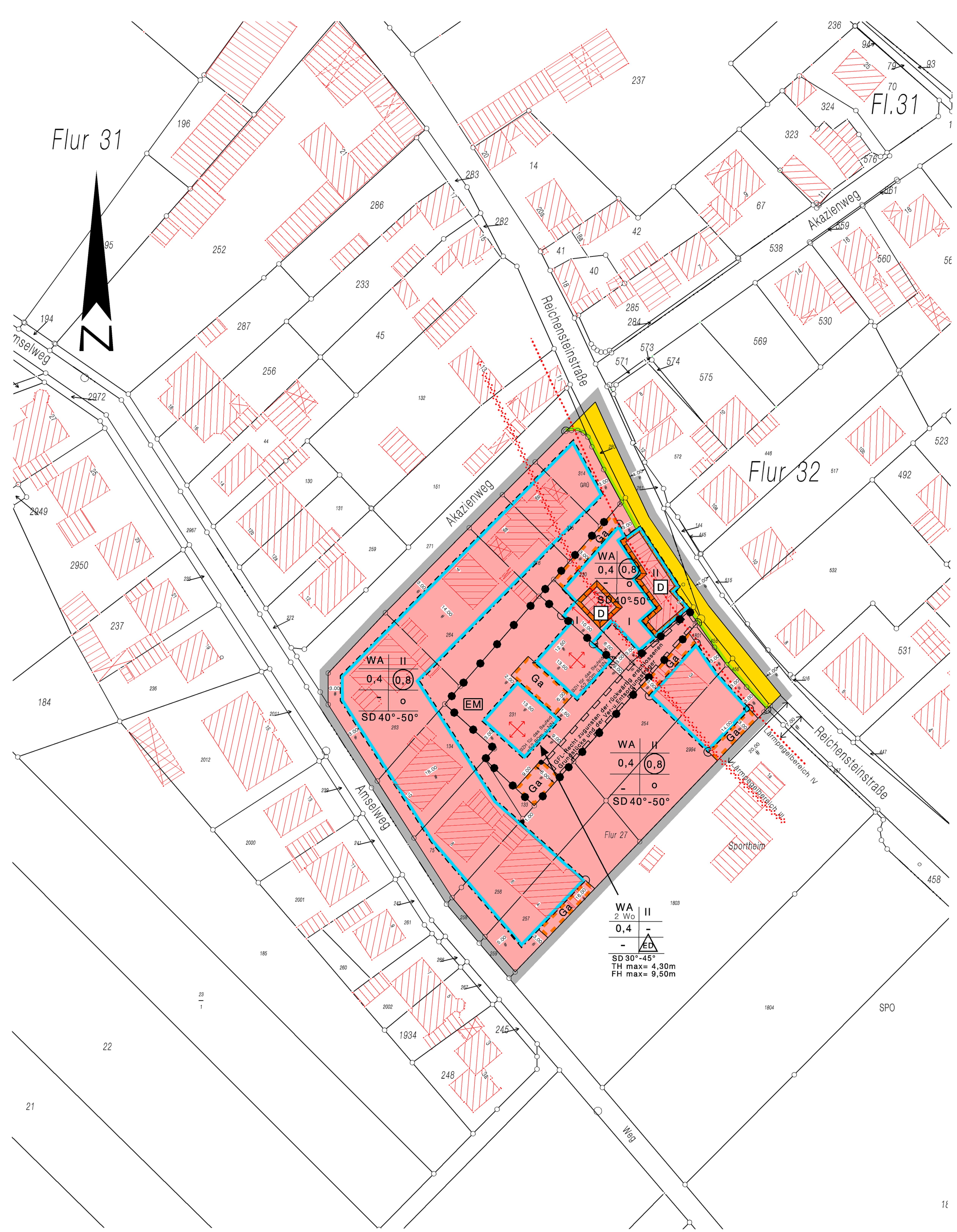


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig. Stellplätze können als Ausnahme auch im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern es sich im bauordnungsrechtlichen Sinne um notwendige Stellplätze eines zulässigen Vorhabens handelt, die unter Beachtung der Festsetzungen ansonsten nicht untergebracht werden können.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Die Schallemissionen der Reichensteinstraße sind bis zu einem Abstand von 7 m von der Straßenmitte dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen muss für die Außenbauteile ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß R'w,res von mind. 40 dB nachgewiesen werden. Bei einem Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für die Außenwand und einem Fensterflächenanteil von 20-60% entspricht dies der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719.

4.2 Bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenmitte der Reichensteinstraße sind die Schallemissionen dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen muss für die Außenbauteile ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß R'w,res von mind. 35 dB nachgewiesen werden. Bei einem Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für die Außenwand und einem Fensterflächenanteil von 20-50% entspricht dies der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719.

4.3 Für schallabgewandte Seiten von Gebäuden kann ein niedrigerer Wert zugelassen werden. In Zweifelsfällen ist ein Einzelnachweis zu erbringen. Aufenthaltsräume hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen.

5. Maßnahmen für den Naturschutz (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG)

Mit der Durchführung der Bebauungsplanänderung ist ein Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten, der 9.315 ökologischen Werteinheiten entspricht. Dieser Eingriff wird durch die Maßnahme "Sukzessionsfläche, Entwicklung eines Hartholzauenwaldes über Ackerbrache" mit einem Wert von 9.135 Werteinheiten auf einer von der Stadt Troisdorf bereitgestellten 1.035 qm großen Fläche des Flurstücks 10, Flur 31, Gemarkung Bergheim-Müllekoven kompensiert und als Sammelmaßnahme allen in der Planzeichnung mit "EM" (Ersatzmaßnahme) gekennzeichneten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsvorschriften)

5. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann eine Abweichung zugelassen werden bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6. Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zurzeit ergänzend zu der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform die isolierte Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan K 130, die von der Planänderung unberührt bleibt.

7. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO vom 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 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.

8. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis Nr. 7) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

9. 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.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand..01/06.......) zugrunde.

Troisdorf, 30.03.2006 — 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, 30.03.2006 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, Westphal, Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 31.03.2006 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, Chrispeels, Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.04.05 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, 03.04.2006 — F.Herrmann, ... Vors. Stadtentwicklungsauschuss

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 Planvorenturfes 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 Europarechtsanpassunggesetz Bau (§ 244 BauGB)

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

Troisdorf, 31.03.2006 — 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, 08.05.2006 — F.Herrmann, ... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) haben vom 05.04.06 bis 05.05.06 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.03.06 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, 09.05.2006 — 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 19.06.06 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Troisdorf, 21.06.2006 — 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, 21.06.2006 — Siegel — Uedelhoven, ... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 04.07.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 04.07.2006 — Der Bürgermeister, In Vertretung, Pietrek, ... 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 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
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. 259).
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

Maß der baulichen Nutzung

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

(0,8)	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2 WO	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
BZH	Bezugshöhe z.B. 53,00m ü.NN
TH	Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH max. 4,30 m
FH	Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH max. 9,50 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

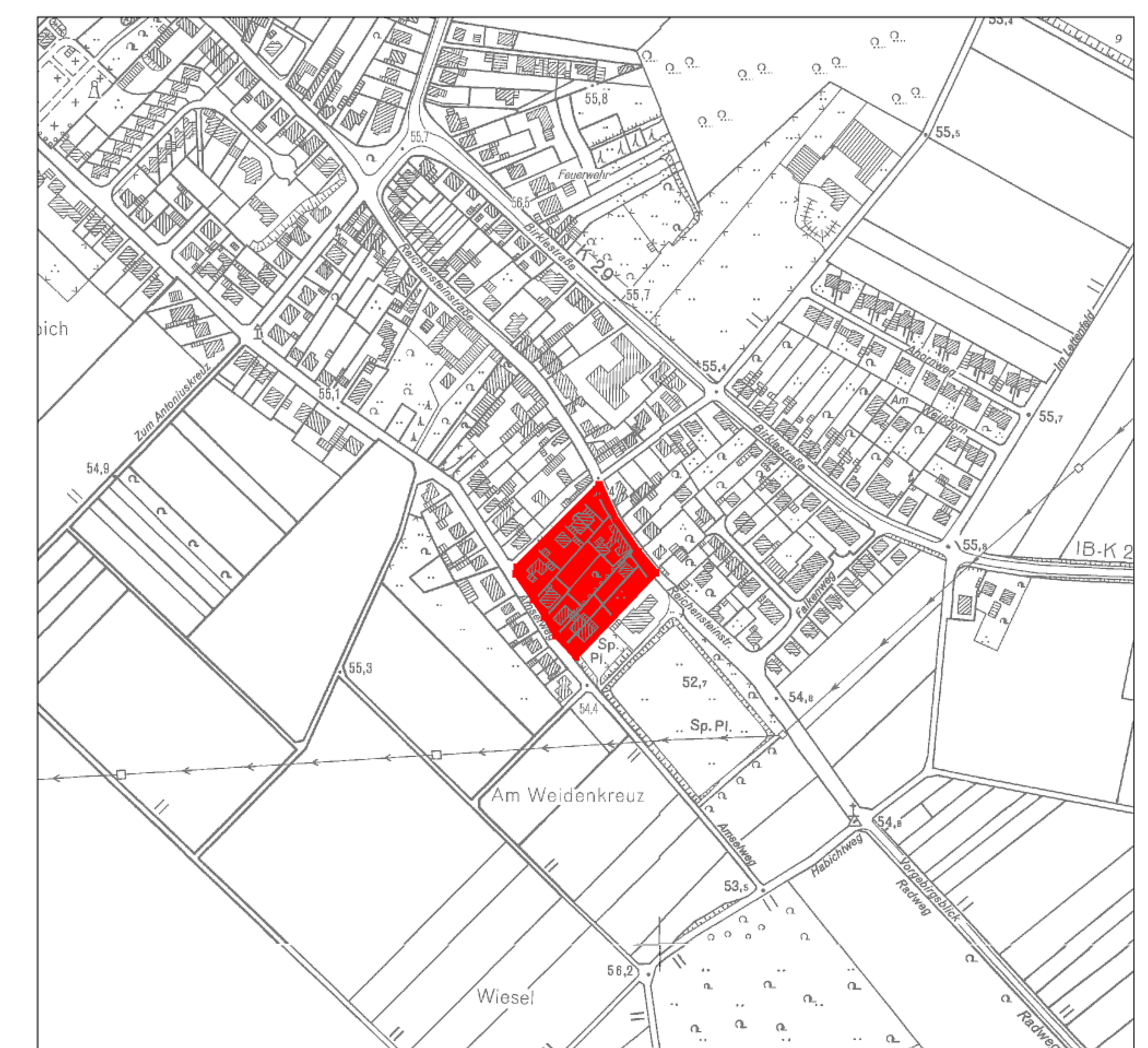
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen bzw. Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Denkmal

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Garagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Lärmpegelbereich III
	Lärmpegelbereich IV
SD	Satteldach
30°-45°	Dachneigung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



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

Bebauungsplan

K130 2. Änderung

Maßstab 1: 500

30.03.2006 — Rechtskraft 04.07.2006