TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In dem festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5BauNVO folgende Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen:
Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)
Nr. 7 (Tankstellen)
Nr. 8 (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen)

(2) In dem festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist gem. § 1 Abs. 6BauNVO die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teilbereiche) ausgeschlossen.

(3) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6BauNVO die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt :
- bei Einzelhäusern 400 qm je Einzelhaus,
- bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte.

3. Bauweise

(1) Abweichende Bauweise a1:
Es kann grundsätzlich auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Wird nicht auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut, ist ein Abstand nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

(2) Abweichende Bauweise a 2:
Es gilt die offene Bauweise mit Abweichung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 15 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Nach drei Seiten offene Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 3 m überschreiten, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, die zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und die Länge 5 m nicht überschreitet.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

(1) Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

(2) Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

(3) Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

6. Dachform

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

7. Private Erschließungsanlagen

(1) Soweit für Privaterschließungen Flächen festgesetzt sind, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, ist eine Befahrbarkeit durch ein Abfallsammelfahrzeug berücksichtigt. Die Tragfähigkeit des Straßenausbaus muss für die Sammelfahrzeuge ausgelegt sein und durch Unbedenklichkeitserklärung nachgewiesen werden. Andernfalls kann die Entsorgung unmittelbar am Haus nicht gewährleistet werden und es sind Müllsammelplätze für die Abfuhrtage an der nächsten erreichbaren öffentlichen Straße nachzuweisen.

(2) Entsprechend der Entwässerungssatzung § 2, Punkt 7b des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR gehören die in öffentlich zugänglichen Privatstraße verlegten Sammler zur Erschließung mehrere Grundstücke zur öffentlichen Abwasseranlage. In diesen Fällen ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Abwasserbetrieb erforderlich.

8. Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung 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 - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 9).
Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

9. Versickerung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG

(1) Auf Baugrundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen werden, sind die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 8) gemäß §51aLWG zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des §7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige / zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

(2) Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens sind in dem für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebiet des Bebauungsplanes von der GBU-Consult OHG gutachterlich untersucht worden. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 2,20 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung als Anlage 1 beigefügt ist.

10. Rückstausicherung von Entwässerungseinrichtungen

Für alle direkt oder indirekt an den Entwässerungskanal am Amselweg angeschlossenen Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb einer Höhe von 54.22m über NN liegen, kann ein Rückstau nicht ausgeschlossen, sodass die Einrichtungen entsprechend gegen Rückstau gesichert werden müssen.

11. Kampfmittelverdacht

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt für das WA 1- und WA 2-Gebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf diesen Baugrundstücken vor baulichen Bodeneingriffen eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 23.08.2011 AZ. 22-5-3-5382068-232/11). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzusuchen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzusuchenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird.
Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelerkundienst kbd@bht.nrw.de gestellt werden.

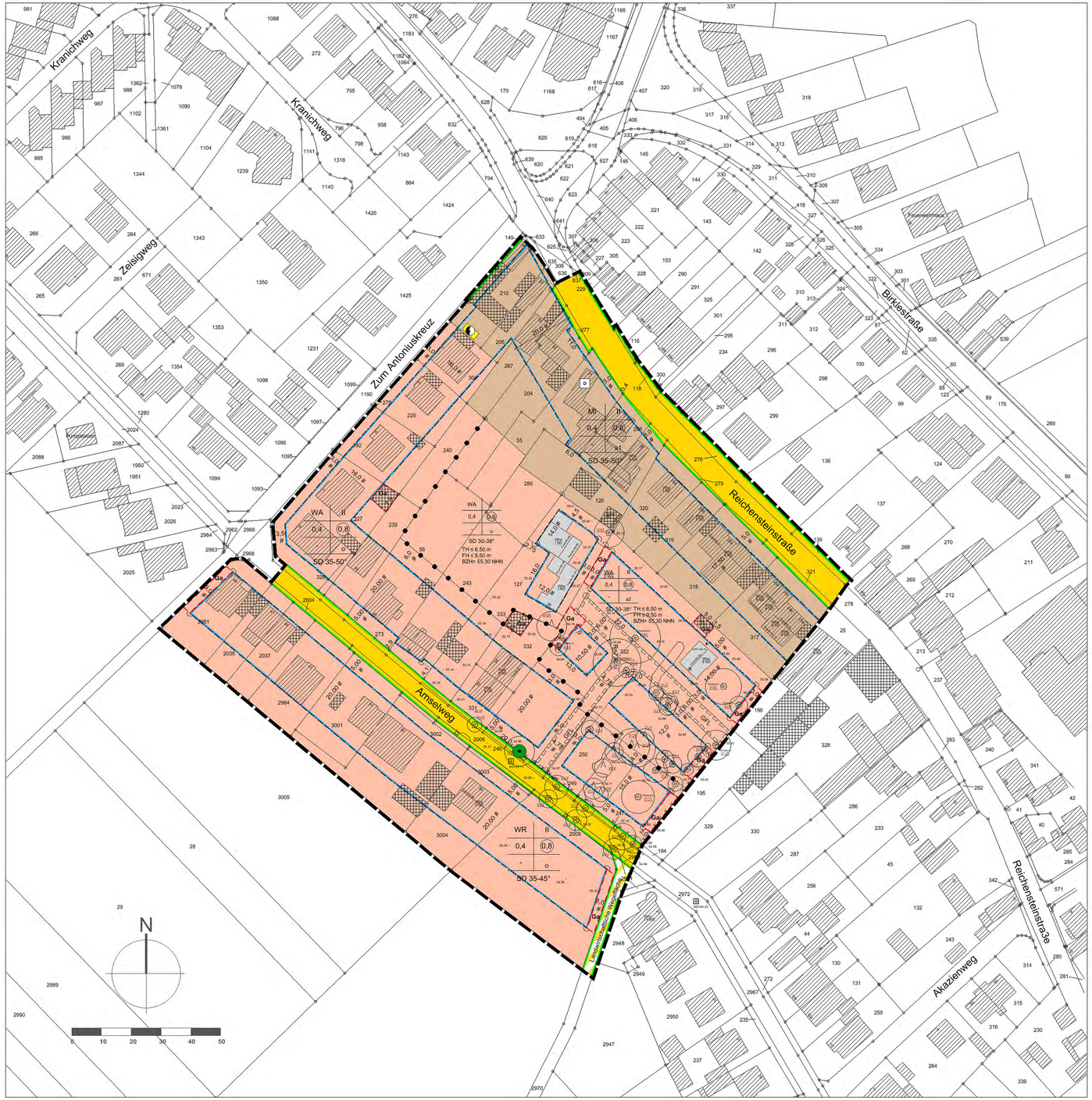
(2) Für den übrigen Geltungsbereich gelten die allgemeinen Hinweise zur Vermeidung kampfmittelbedingter Unfälle. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

12. Bodenschutz

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

13. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.



VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 10/2011) und der topografischen Aufnahme (Stand 11/2011) zugrunde.

Troisdorf, ...

.....
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 Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, ...

.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Leiter Amt Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 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 31.05.2011 bekannt gemacht.

Troisdorf, ...

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 30.06.2011 / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Leiter Amt Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 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 haben vom 12.12.2011 bis 13.01.2012 gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 03.12.2011 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, ...

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 06.03.2012 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, ...

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, ...

Siegel

.....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 28.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) : 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) : d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I, 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)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- 2Wo — Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH — Traufhöhe z.B. 6,50 m über BZH
- FH — Firsthöhe z.B. 9,50 m über BZH
- BZH — Bezugshöhe z.B. 55,30 über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- a1 — abweichende Bauweise (siehe textliche Fests. Punkt 3)
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

- Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.
- Elektrizität

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Bäume - Erhaltung

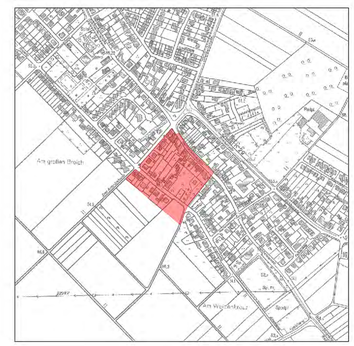
STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GA — Garagen
- Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Parzellen und der Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SD — Satteldach
- 35-50° — Dachneigung

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
K 130, 3.Änderung

Rechtskraft: 28.04.2012

Maßstab 1:500