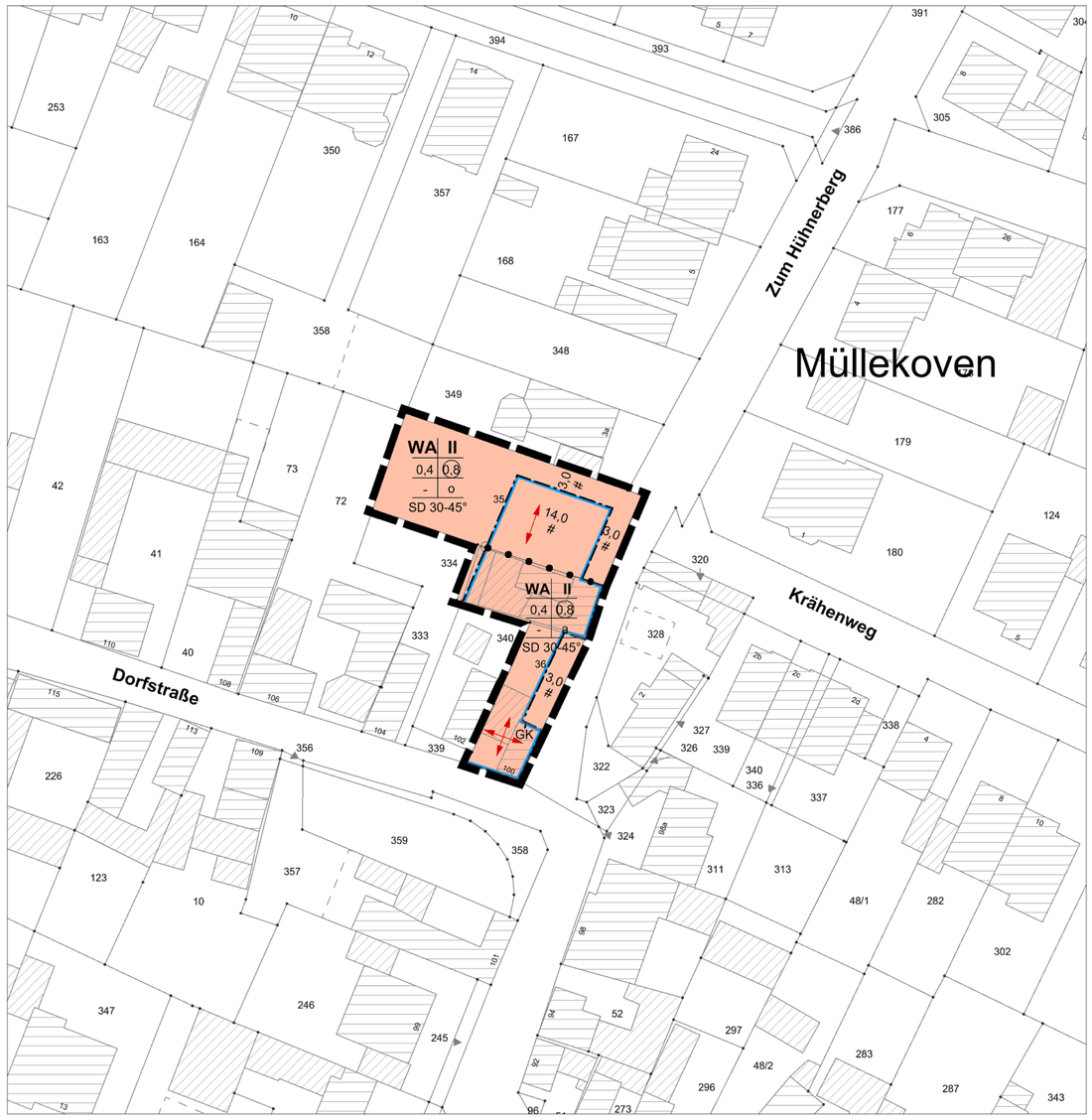



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG
( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| 0,8 | Geschossflächenzahl |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| II | maximale Zahl der Vollgeschosse |

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

| | |
|---|---|
| o | Offene Bauweise |
| a | Abweichende Bauweise |
| | Baugrenze |

## SONSTIGE PLANZEICHEN

| | |
|---|---|
| | Firstrichtung |
| SD | Satteldach |
| 30° - 45° | Dachneigung |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| GK | Gebäudekante |

| WA | II |
|---|---|
| 0,4 | 0,8 |
| - | a |

SD 30° - 45°

Nutzungsschablone

N

1 10 20 30 40 50

# Verfahrensvermerke

## Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 27.11.2012) zugrunde.

Troisdorf, 11.11.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 11.11.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 19.11.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

## Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 21.11.2013
F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

## Beteiligung der Betroffenen

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die Beteiligung der Betroffenen und der berührten Behörden beschlossen.

Troisdorf, 21.11.2013
F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Troisdorf, 21.11.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 08.10.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 28.11.2013
Jablonski
Bürgermeister

## Ausfertigung

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

Troisdorf, 28.11.2013 Siegel
Jablonski
Bürgermeister

## In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 14.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 17.12.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigerordneter

## Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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)

# Textliche Festsetzungen
## zum Bebauungsplan M 63, Blatt 1, 3. Änderung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet - WA
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstmaße des § 17 BauNVO, sofern diese aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

**3. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).

**4. Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe der Gebäude darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteils erreichen

- bei eingeschossiger Bebauung mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß maximal 4,20 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,00 m.

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

**4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)**

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden.
Wird nicht an die Nachbargrenze gebaut, so sind Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NW 2000 einzuhalten.

**5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

5.1 Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**6.** Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

**7.** Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

**8. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Niederkassel. (Änderungsverordnung vom 5. März 2002 zur Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel vom 30.September 1983, Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 13 für den Regierungsbezirk Köln vom 02.04.2002).

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist, nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis, nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

**9. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**10. Kampfmittel**

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf überprüft.
Mit Schreiben vom 04.06.2012 AZ. 22.5-3-5382068-182/12/ weist der KBD darauf hin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf des Vorhandensein von Kampfmittel ergeben haben.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister




# Bebauungsplan
# M 63, Blatt 1, 3. Änderung

**Rechtskraft: 14.12.2013**

Maßstab 1:500