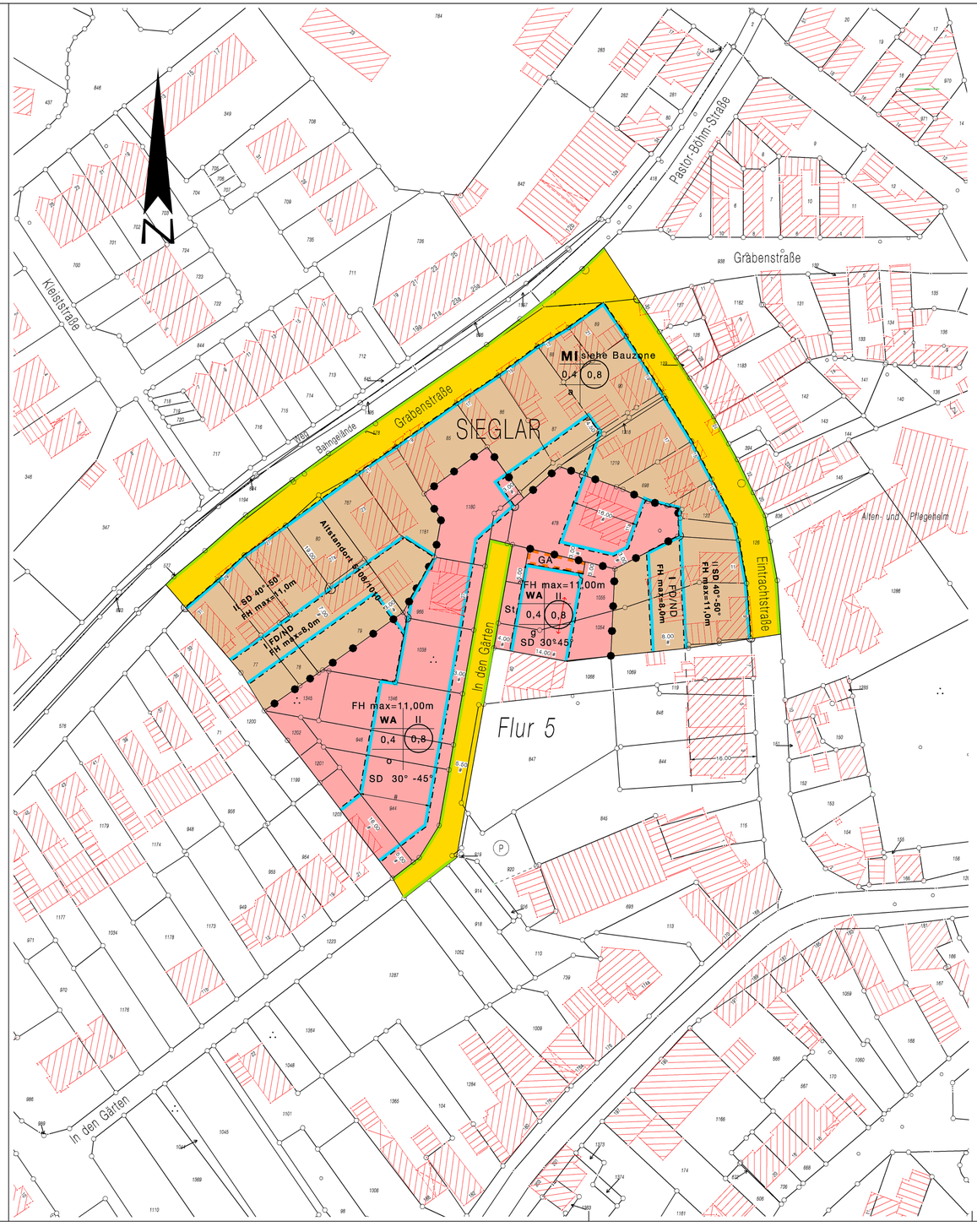


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan S 18, 4. Änderung

der Stadt Troisdorf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

2. Mindestgroße der Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 225 qm haben. Ausnahmsweise kann bei Hausgruppen bis zu 30 m Länge eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis auf 150 qm für die Mittelhäuser zugelassen werden.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu deren Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

4. Garagen und Stellplatze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vollständig unter Erdgleiche errichtete Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Bauweise

a = abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist auf mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze oder geschlossen zu bauen. Wird nicht geschlossen gebaut, ist zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze ein Abstand nach der BauO NW einzuhalten (Mindestabstand 3,0 m).

6. Nebenanlagen, Einfriedungen

Im rückwärtigen Gartenbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen durch Mauern sind nur im Bereich der unmittelbar am Haus gelegenen Terrassen zulässig. Ihre Länge darf 3,50 m nicht überschreiten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

6. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzte Dachform kann bei untergeordneten Gebauden oder Gebaudeteilen abgewichen werden.

7. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind einzeln oder in der Gesamtlänge bis zur Hälfte der Traufenlänge zulässig. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

8. Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Gebaude oder Gebaudeteile.

9. Wandmaterial

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Außenwände sind in hellem Putz oder in rotbraunem bis dunkelbraunem Klinkermauerwerk auszuführen. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Teilflächen der Außenwände, auf denen zur Fassadengestaltung auch andere Materialien verwendet werden können.

10. Vorgärten

Entlang der Straße "In den Gärten" sind in den Vorgärten nur Einfriedung bis 60 cm Höhe zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. 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 - und somit genehmigungspflichtig - durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlassig zu befestigen sind.

12. 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 11) 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.

12. Altlasten

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5208/1010 ein Altstandort eingetragen. Bei Veränderungen auf dem Grundstück oder Auffälligkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft) einzuschalten.

14. 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 ...04/04..) zugrunde.

Troisdorf, 13.12.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, ...

.....gez.....
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
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 13.12.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 15.12.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss /Sonderausschuss Innenstadtentwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 10.04.03 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, 22.12.2004

F.Herrmann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgeranhörung am 08.05.03 öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind / sind nicht frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 22.12.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadt des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 29.04.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 22.12.2004

F.Herrmann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.08.04 bis 30.07.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.06.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 22.12.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung

Erster u. Techn. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadt des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf.....

Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
In Vertretung

Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 25.01.05 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).

Troisdorf,.....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Erster u. Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am .....ortsüblich bekannt gemacht 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 27.08.1997 (BGB. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl I S. 2950).
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 NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

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
- FH — Firsthöhe
  - als Höchstmaß
  - z.B. FH 78,2 m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- Firstrichtung

Verkehrsflächen

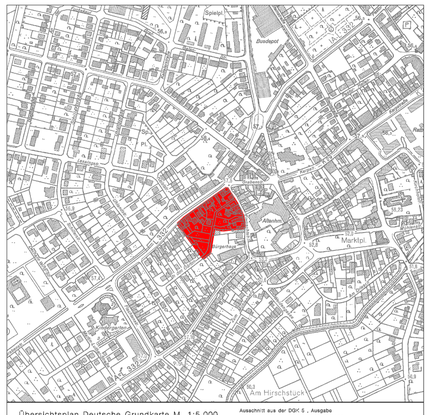
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Garagen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- ND — Neigungsdach
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- PD — Pultdach
- 30°-45° — Dachneigung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



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

Bebauungsplan

S18 4.Änderung

Maßstab 1: 500

Rechtskraft 14.02.2005