Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S91 Blatt10 1.vereinfachte Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 u. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

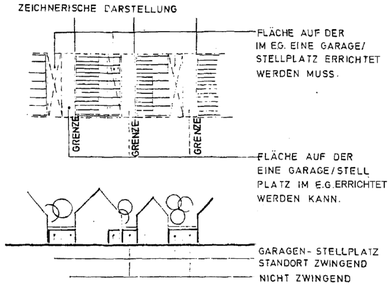
2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Im Bereich der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Evrystraße und in Verlängerung der Hannoverschen Straße sind auf den Baugrundstücken Tiefgaragen allgemein zulässig.
Werden Tiefgaragen errichtet, so sind in den Tiefgaragen für die angrenzenden Grundstücke Durchfahrtsrechte zu gewähren und Durchfahrten baulich sicherzustellen.

2.2 Im Bereich der zwischen Evrystraße und Seeufer gelegenen mittleren Bauzeile sind Garagen oder Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen nebeneinander zulässig. Hintereinander liegende Garagen oder Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur werden nicht als notwendige Garagen oder Stellplätze angerechnet (§ 47 BauO NW).
Vor den Garagen kann in diesem Bereich auf den notwendigen Stauraum verzichtet werden (§ 2 Abs. 2 Garagenverordnung).

2.3 Innerhalb der entlang dem Seeufer ausgewiesenen, abweichenden Bauweise ist die Garagen-/Stellplatzsituation wie nachfolgend zeichnerisch dargestellt zu lösen:

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG



2.4 Innerhalb der im südlichen Planbereich ausgewiesenen offenen Bauweise können die Garagen bzw. Stellplätze in den Bauwichbereichen und innerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden.
Hintereinander liegende Garagen oder Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur werden nicht als notwendige Garagen oder Stellplätze angerechnet.
Rampen sind vor den vorderen Baugrenzen ausgeschlossen.

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

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).
Hiervon ist eine Ausnahme möglich im Wohnungsbau für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. sozialer Wohnungsbau für kinderreiche Familien).

4. Maß der baulichen Nutzung

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstmaße des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

4.1 Für den abgegrenzten Bereich der Bebauung beiderseits der Hannoverschen Straße und entlang der Evrystraße darf die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

5. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auf eine Nachbargrenze gebaut werden. Mitsamt den Garagen oder den Stellplätzen ergibt sich somit die sog. "Kettenbauweise".

6. Gebäudehöhen/Traufhöhen/Sockelhöhen

6.1 Sofern im Bebauungsplan keine First- und Traufhöhen über NN festgesetzt sind, gelten folgende relativen Festsetzungen:

Die Firsthöhe darf, bezogen auf Oberkante Gehweg der angrenzenden Verkehrsfläche folgende Maße erreichen:

eingeschossige Gebäude	=	i.M.	10,50 m
zweigeschossige Gebäude	=	i.M.	12,00 m
dreigeschossige Gebäude	=	i.M.	15,00 m

Bei Gebäudebreiten über 15,00 m sind die Fristhöhen je angefangene 10,00 m Gebäudebreite gesondert zu ermitteln und abzustaffeln.

6.2 Innerhalb der Schutzstreifen der 220 KV-Leitung des RWE dürfen die Gebäude eine Höhe von max. 63,00 m über NN nicht überschreiten.

6.3 Traufhöhe/Attikahöhe

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

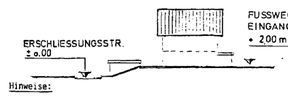
6.4 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß wird auf max. 0,55 m über Oberkante Gehweg festgesetzt. Dies gilt auch für die Bebauung entlang der Evrystraße.

Ausnahme:

Bei der mittleren Bauzeile, der eine Garagenzone zur Erschließungsstraße hin vorgelagert ist, muß der Ergeschoßfußboden an der Eingangsseite (Osten) mind. 2 m über der Oberkante dieser Erschliessungsstraße liegen.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

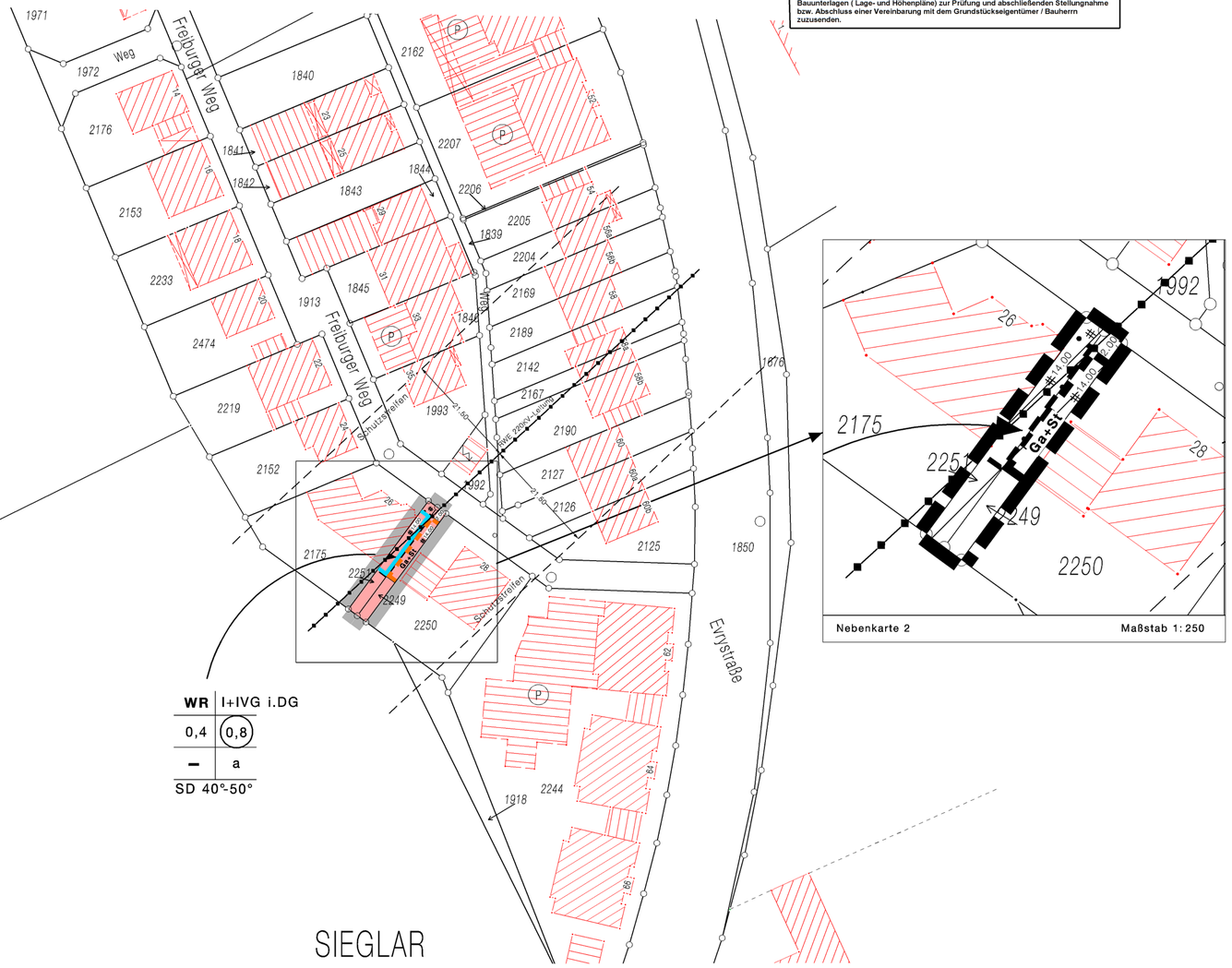


Hinweise:

1. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.
2. Aus Immissionsschutzgründen sollen im Plangebiet Elektro- bzw. Gasheizungen zur Anwendung kommen.
3. Soll bei aneinandergrenzenden Baugrundstücken ein Bauvorhaben nicht unterkellert werden, so wird auf diesbezügliche Aussage im Kaufvertrag hingewiesen (Gründung auf mind. 2,20 m Tiefe ab Oberkante Gehweg).
4. Bei Bebauung (Unterkellerung) der in Ufernähe des Rotter Sees geplanten Bauzeile ist der höchste Grundwasserstand von ca. 47,50 m ü. NN zu beachten.
5. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Schutzstreifens der im Plan nachrichtlich übernommenen RWE Leitungstrasse.
6. Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.
7. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder - befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, für den Fortgang der Arbeite ist abzuwarten.

Ergänzung zu Punkt 5 der Hinweise

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung sind der RWE Net.AG Bauunterlagen (Lage- und Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden.



WR	I+IVG i.DG
0,4	(0,8)
–	a
SD 40°-50°	

Verfahrensvermerke – Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 08/2003) zugrunde.

Troisdorf, 05.09.2003

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
.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 05.09.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 27.08.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag
i.V.Gödeke
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 die vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 27.08.2003

F.Herrmanns
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / ~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / ~~Sonderausschuss Innenstadt~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 10.04.03 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 27.08.2003

F.Herrmanns
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / ~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.07.... bis 22.08.03 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.07.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 27.08.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am ..... 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, 27.08.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
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 -)

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen)
Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

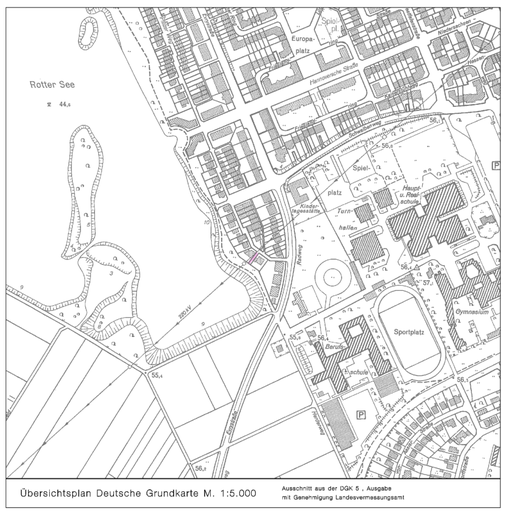
Leitung, oberirdisch

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ND — Neigungsdach
FD — Flachdach
SD — Satteldach
WD — Walmdach
PD — Pultdach
30°+-5° — Dachneigung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Bebauungsplan

S91 BL10 1.vereinf.Änderung

Maßstab 1: 500

Stand Januar 2004

Rechtskraft: 03.02.2004