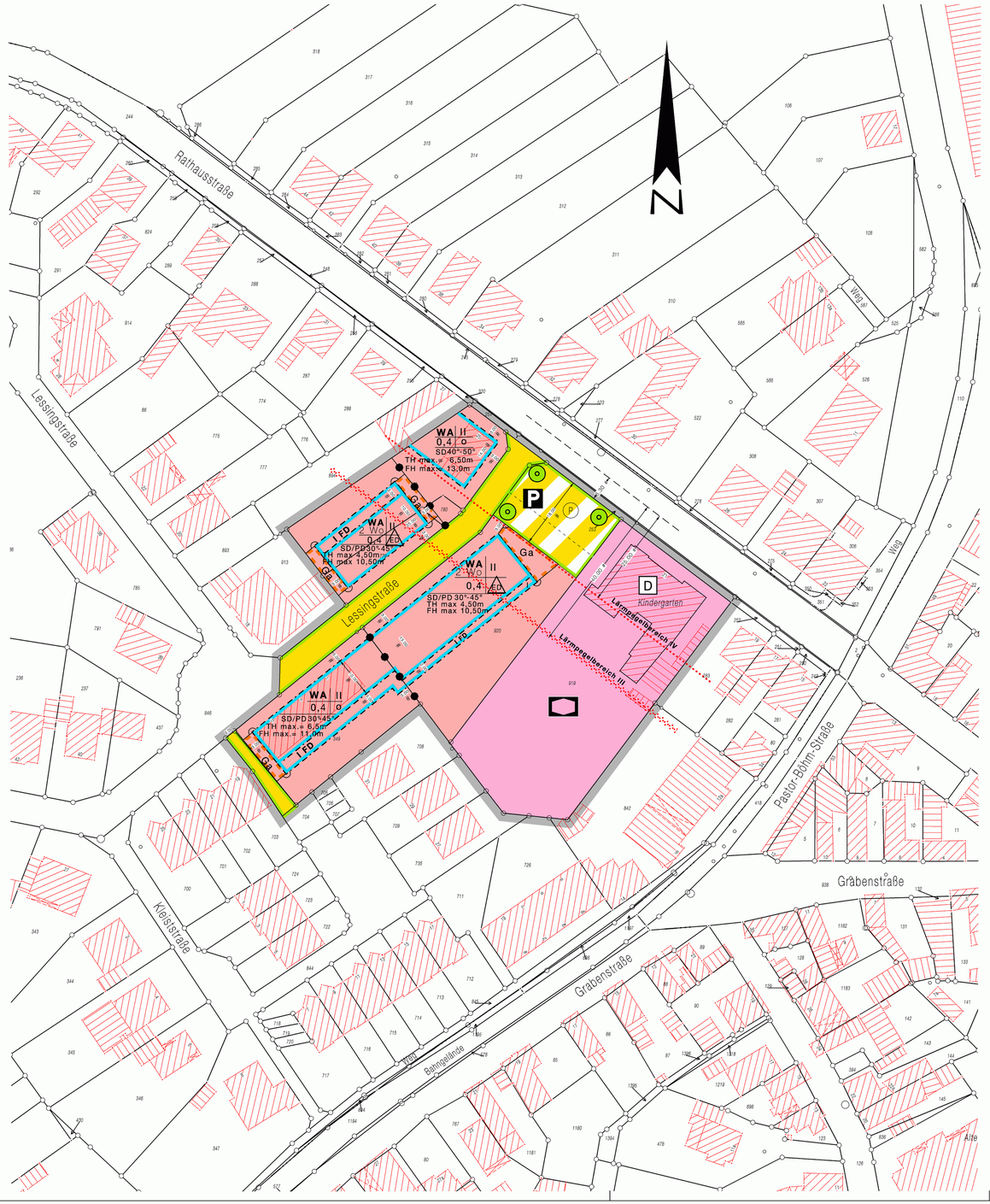


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 225 qm nicht unterschreiten.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und 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, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können als Ausnahme auch im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Baufluchtund Straßenbegrenzungslinie) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern es sich im bauordnungsrechtlichen Sinne um notwendige Stellplätze handelt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Die Schallemissionen der Rathausstraße sind bis zu einem Abstand von 25 m von der Straßenmitte dem Lärm pegelbereich 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.

(2) Bis zu einem Abstand von 40 m von der Straßenmitte der Rathausstraße 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.

(3) Für schallabgewandte Seiten kann auf Einzelnachweis ein niedrigerer Wert zugelassen werden. Aufenthaltsräume hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen.

6. Nebenanlagen, Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Baufluchtund Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. 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)

7. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann bei Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen abgewichen werden.

8. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

9. Dachmaterial

Die Dachflächen genelgter Dächer sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile.

10. Wandmaterial

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

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 wasserundurchlässig 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.

13. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außen-stelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

14. Kampfmittel

Die Bez.Reg. Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst NRW, Außenstelle Köln, Gaedestr. 7, 50969 Köln (Tel. 0221 / 229-2595) weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln hin, da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet liegt. Vor der Einrichtung von Baustellen ist eine Kampfmittelüberprüfung bzw. Räumung der Fläche durch die o. g. Dienststelle zu veranlassen und bescheinigen zu lassen.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand:...11/05...) zugrunde.

Troisdorf,.....21.11.2005.....

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,.....21.11.2005.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Westphal.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf,....29.11.2005.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Chrispeels.....
Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der [redacted] / Umwelt- und Planungsausschuss [redacted] des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..25.09.03.. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf,.....29.11.2005.....

.....F.Herrmann.....
[redacted] / Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / [redacted]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ..02.06.04 ..öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom.....bis.....durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden [redacted] aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB)

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

Troisdorf,.....29.11.2005.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Chrispeels.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am....17.11.05.....den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,....29.11.2005.....

.....F.Herrmann.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung [redacted] ohne umweltbezogene Stellungnahmen aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) haben vom ..30.11.05.. bis ..30.12.05.. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..22.11.05....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,..10.01.2006.....

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 .....21.02.06..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Troisdorf, ...03.03.2006.....

.....Uedelhoven.....
Bürgermeister

Ausfertigung

[redacted] Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt [redacted] aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB)

Troisdorf, ...03.03.2006.....

Siegel

.....Uedelhoven.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..07.03.06..ortsüblich bekanntgemacht 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 23.09.2004 (BGB. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1227)
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)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe
als Höchstmaß
z.B. TH siehe textl.Festsetzungen Punkt 3

FH Firsthöhe
als Höchstmaß
z.B. FH siehe textl.Festsetzungen Punkt 3

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

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

Anpflanzung: Bäume

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen

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

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

S9 11.Änderung

Maßstab 1: 500

Offenlage 09.11.2005