Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 15.10.2014) und der topografischen Aufnahme vom April 2014 zugrunde.

Troisdorf, 13.05.2015 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, __.__.____ — ..... gez. .....
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 13.05.2015 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 13.05.2015 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 04.01.2014 bekannt gemacht.

Troisdorf, 18.05.2015 — F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 15.01.2014 durchgeführt worden.

Troisdorf, 13.05.2015 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 30.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 18.05.2015 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.06.2014 bis 09.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 31.05.2014 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, 16.06.2015 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 18.05.2015 — fF. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.12.2014 bis 09.01.2015 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 13.12.2014 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 erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 16.06.2015 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.03.2015 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 17.06.2015 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 17.06.2015 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 20.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 23.06.2015 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Garagen und Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und i nnerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sind auch Carports und offene Stellplätze zulässig.

(2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze um bis zu 5 m zur Feinabstimmung der Garagenstandorte, z. B. mit Anschlussleitungen, zugelassen werden.

(3) Nicht überdachte Stellplätze können darüber hinaus 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.

3. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen (der Gebäude und der Freiflächen/Stellplatzanlage) nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

(2) Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

4. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In dem in der Planzeichnung mit WA 2 gekennzeichneten Gebiet dürfen nur öffentlich geförderte Wohngebäude mit mindestens 5 Zimmern errichtet werden, von denen 3 Zimmer die Anforderungen an ein Kinderzimmer im öffentlich geförderten Wohnungsbau erfüllen müssen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

5. Dachform und Dachneigung

(1) Auf Dächern mit einer festgesetzten Dachneigung von 30-35° sind Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform Satteldach (SD) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

III. HINWEISE

6. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).
Während der Bauphase ist das technische Regelwerk DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, zu beachten.

7. Artenschutz

(1) Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

(2) Um den Verlust von Fledermausindividuen zu vermeiden, dürfen Schuppen und Gebäude im Plangebiet nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgerissen werden.

8. Versorgungsanschlüsse

Die Anschlussleitungen der Bestandsgebäude sind zu Lasten des Vor-habenträgers zu schützen bzw. zu verlegen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsverläufe dienen der Information, sind jedoch in ihrer Lage nicht verbindlich. Vor Bauarbeiten sind die Anschlussliei-tungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern fachgerecht auszu-kunden.

9. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirks-regierung Düsseldorf auf Kampfmittel untersucht mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen der Mönkestraße und der Wilhelm-Busch-Straße. Nach dem Ergebnisbericht vom 14.07.2011 (AZ. 22.5-3-5382068-117/11) kann auf der untersuchten Fläche mit Bauarbeiten begonnen werden. Trotz der Untersuchung kann nicht ausgeschlossen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten grund-sätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegenen Polizeidienst-stelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

10. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB 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 wassergefähr-denden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von die-sem Verbot - und somit genehmigungspflichtig durch die Untere Wasser-behörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind

11. Versickerung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlags-wässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis 10) gemäß §51aLWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

12. Bodendenkmalpflege

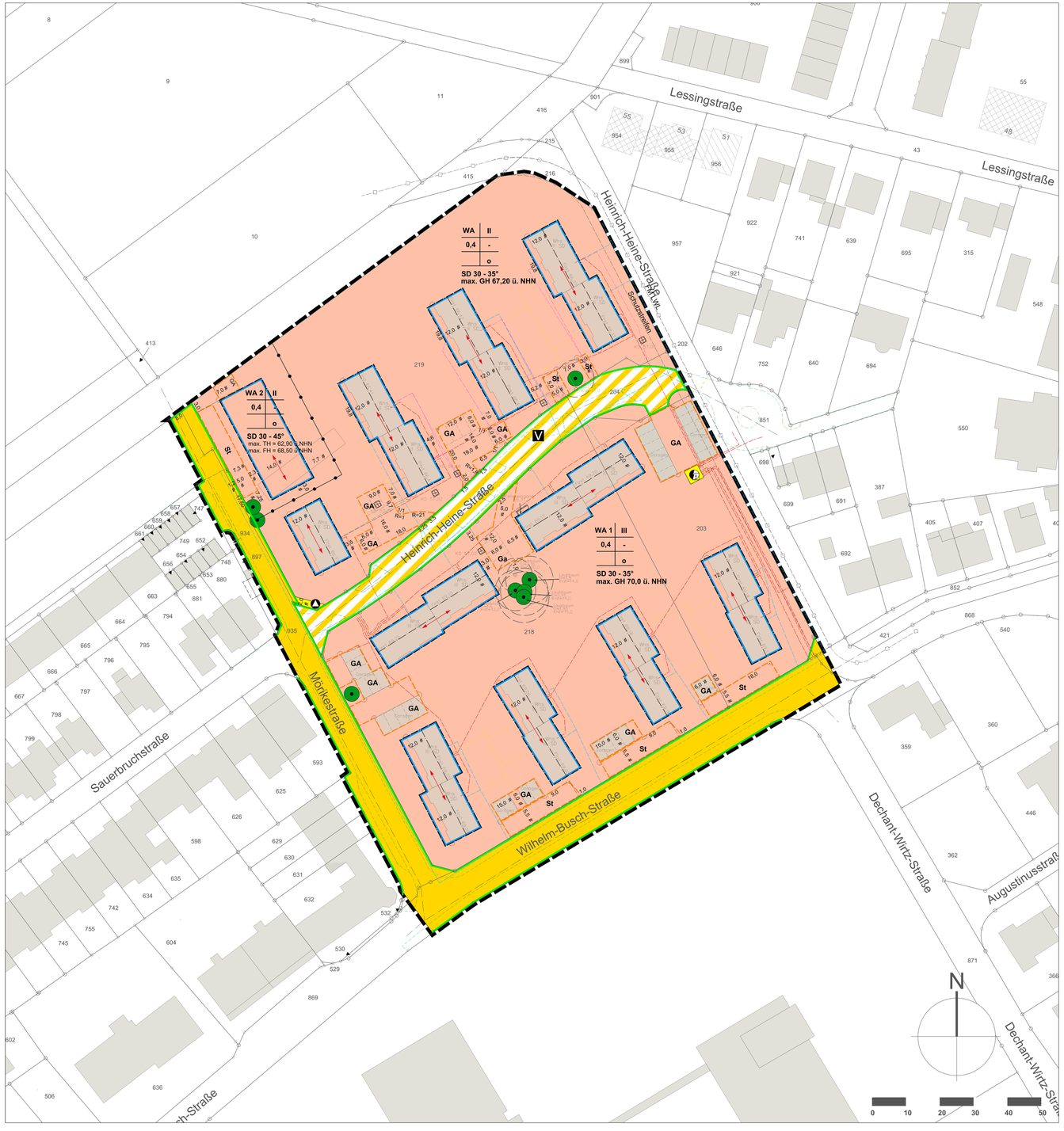
Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

13. Planzeichnung / Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetz-ungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Köl-ner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

14. Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind lediglich Hinweise.

15. In Bereichen, in dem die im Bebbauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche der Heinrich - Heine - Straße nicht durch bestehende Flurstücksgrenzen eingefasst wird, entspricht die Straßenbe-grenzungslinie dem vorhandenem Straßenausbau



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

W — Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse
TH — Traufhöhe
FH — Firsthöhe

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Elektrizität
Abfall

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

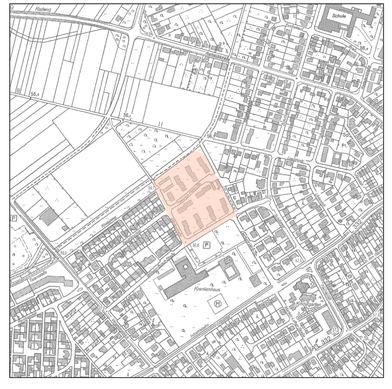
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St/ GA — Stellplätze / Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstrichtung
vorhandene Bebauung
vorgeschlagene Parzellierung
SD — Satteldach
30°- 45° — Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen
Gas — Wasser — Straßenausbau
Strom — Kanal

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
S 9, Blatt 4

Rechtskraft: 20.06.2015 — Maßstab 1:500