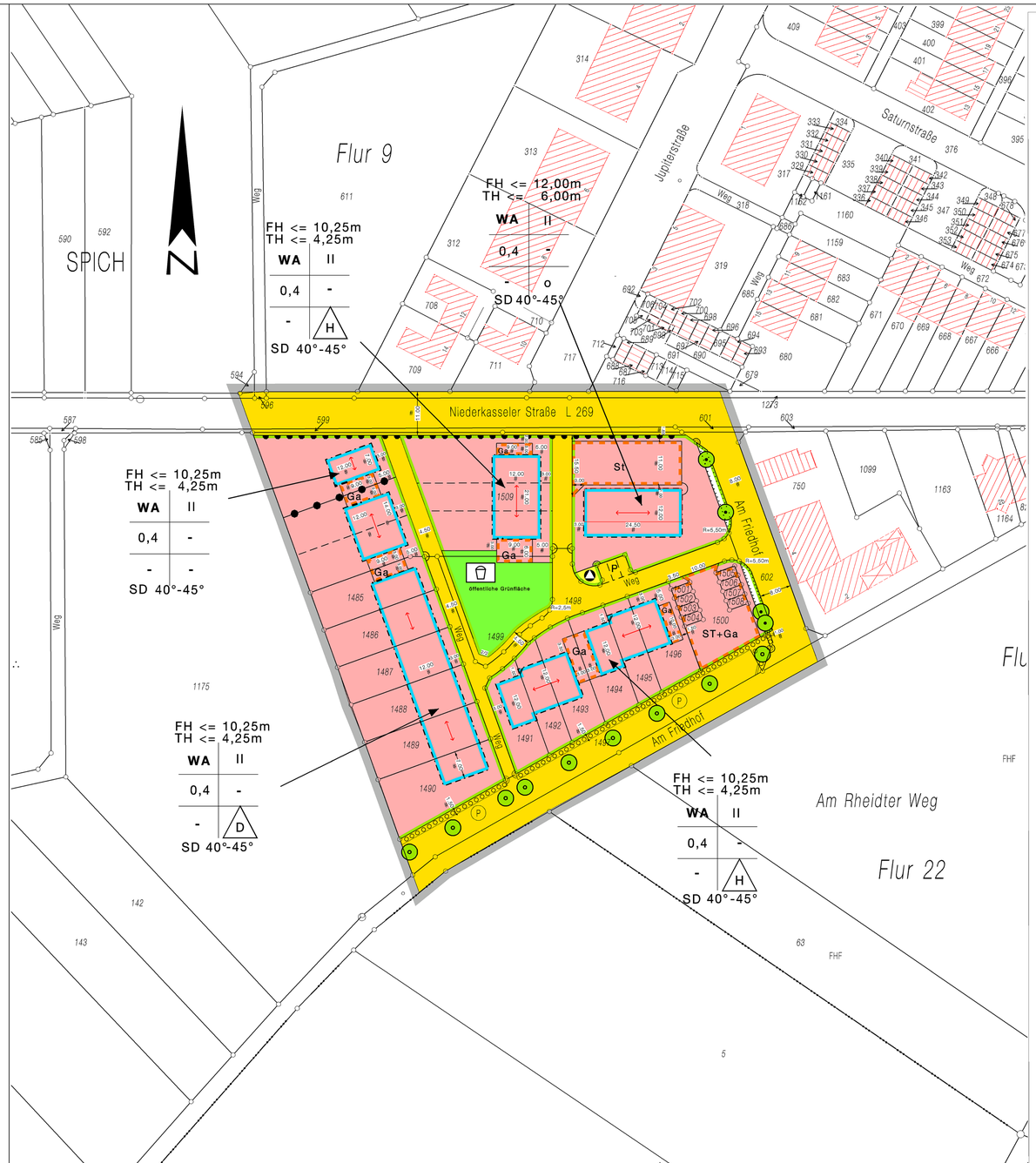


Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3 a, 2.vereinfachte Änderung

der Stadt Troisdorf

1. Garagen und Stellplätze

sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen oberirdisch zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt, der wie folgt bestimmt wird:

Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht gelegte waagerechte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

3. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken beträgt 225 m².

3a Beschränkung der Zahlung der Wohnungen

In dem Planbereich, in dem nur Doppelhäuser (D) zulässig sind, dürfen je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

4. Bindungen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

4.1 An den im Plan festgesetzten Standorten im Bereich der Straße "Am Friedhof" sind die bestehenden Bäume und die Hecke zu erhalten. Während der Bauphase ist der Gehölzschutz nach DIN 18920 anzuwenden.

4.2 An den im Plan festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang der Straße "Am Friedhof" sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.
Der hinterliegende Pflanzstreifen ist intensiv mit Sträuchern zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.3 Auf den privaten Stellplatzflächen entlang der Niederkasseler Straße ist pro vier Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Dabei sind die unter 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen und Sträuchern muß mindestens 20 % betragen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.5 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind zu mindestens 1/3 zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.6 In der Gemarkung Sieglar, Flur 28, Nr. 12, werden 1710 m² Ackerland in Extensivgrünland mit Feldgehölzinseln umgewandelt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Planbereiches zugeordnet.

In der Gemarkung Sieglar, Flur 28, Nr. 12, werden 275 m² Ackerland in Extensivgrünland mit Feldgehölzinseln umgewandelt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches zugeordnet.
(siehe „Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3 a", Anlage zur Begründung)

4.7 Dem Eingriff aufgrund der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen werden folgende bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zugeordnet: 262 qm Aufforstung mit einheimischen Laubgehölzen in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 1009 und 388 qm Aufforstung mit einheimischen Laubgehölzen in derselben Gemarkung, Flur 30, Flurstück 33.
(siehe „Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan SP 150, Blatt 3a, 1. Änderung, Anlage zur Begründung)

4.8 Liste der zu verwendenden Pflanzenarten

Bäume:

Säulen-Ahorn	(Acer platanoides 'Columnare')
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Säulen-Hainbuche	(Carpinus betulus 'Fastigiata')
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Zierapfel	(Malus floribunda)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Blutpflaume	(Prunus cerasifera 'Nigra')
Kaukasische Wildb	(Pyrus caucasia)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Eibe	(Taxus baccata)

Fassadenbegrünung:

Strahlengriffel	(Actinidia spec.)
Clematis-Sorten	(Clematis spec.)
Efeu	(Hedera helix)
Waldgeißblatt-Sor- ten	(Lonicera spec.)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Dreilappiger Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

5. Hinweise:

5.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf befestigten Flächen wie Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücken oder auf einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, so ist in den städtischen Kanal einzuleiten.

Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinsichtlich der Aufteilungen und Markierungen sind nur Hinweise.

5.4 Bodendenkmalpflege

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

Verfahrensvermerke – Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ...10.2003...) zugrunde.

Troisdorf, 06.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, ...
.....gez. .....
Öffent. 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
i.A. Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 06.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 07.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
i.A. Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss / ~~Umwelt- und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.11.04 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung / ~~Ergänzung~~ des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 08.12.2004
F. Hermann
Vors. Stadtentwicklungsausschuss / ~~Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentw.~~

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss / ~~Umwelt- u. Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf 8.12.2004
F. Hermann
Vors. Stadtentwicklungsausschuss / ~~Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentw.~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 8.12.04 bis 12.1.05 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.11.04 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 und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentliche Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 13.01.05
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss 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. §§ 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,.....
.....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ..... 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 und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinf. Änderung / ~~Ergänzung~~ des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.03.05 als Satzung beschlossen(§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf 22.03.2005
Uedelhoven
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 22.03.2005
Der Bürgermeister
Siegel
Uedelhoven
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung 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 01.10.2004 (BGB. I S. 2414)
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
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe

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

o	offene Bauweise
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

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

	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
A	Abfall

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche (öffentlich/privat)

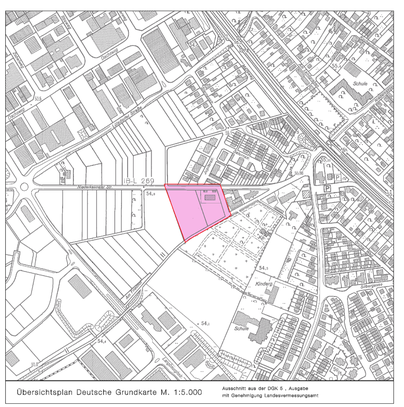
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume, Anpflanzung
	Umgrenzung der Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern
	Bäume, Erhaltung

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Garagen
	Spielplatz
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Firstrichtung
SD	Satteldach
40°-45°	Dachneigung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



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

Bebauungsplan

SP150 Blatt 3a 2.vereinf.Änder.

Maßstab 1: 500

23.03.2005 — Rechtskraft