

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Abfall
- DN 35° - 45° — Dachneigung, untere-obere Grenze, z.B. 35° bis 45°
- Firstrichtung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL (A) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- L (V) — Leitungsrecht zugunsten der Versorger
- Übergreifende Fläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Ga — Garage
- Cp — Carport
- TGA — Tiefgarage

Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier: mind. 2 Vollgeschosse, höchstens 3 Vollgeschosse
- TH = ...NHN — Traufhöhe als Höchstmaß auf NHN bezogen
- FH = ...NHN — Firsthöhe als Höchstmaß auf NHN bezogen
- TH = ...m — Traufhöhe als Höchstmaß auf OKFB EG bezogen
- FH = ...m — Firsthöhe als Höchstmaß auf OKFB EG bezogen
- SD — Dachform : Satteldach
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

Sonstige Darstellungen

- 10 — Wohngebäude mit Hausnummer z.B.: 10
- Nebengebäuden z.B.: Schuppen
- Durchfahrt, Arkade
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Zaun
- 58,75 — Höhenlage über NN
- Mauer
- Winkel 180°
- Winkel 90°
- # — Parallel
- Messlinie
- Neue Grenzen, die noch nicht ins Kataster übernommen worden sind

Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 3 BauNVO und §§ 4 u. 6 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 +WA2) sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffern 6 und 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig:
Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Gebiete nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 19 und 20 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unverbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn deren Decke intensiv begrünt wird.

2.3 Trauf- und Firsthöhe

2.3.1 Soweit nicht gesondert als NHN-Höhe festgesetzt beziehen sich die Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte. Bezugshöhe der Traufe ist der Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.Bei Eckgrundstücken kann der jeweilige Bezugspunkte in einer Straße für das gesamte Gebäude gewählt werden.

3. Mindestgröße von Wohnbaugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Wohnbaugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 250 m² nicht unterschreiten.

4. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Versprüngen oder Mauervorlagen aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,30 m zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Tiefgarage gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Im MI 1 (Mischgebiet) ist eine Tiefgarage nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

5.4 Im MI 2 (Mischgebiet) ist eine Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

6.1 Die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser im WA 1 wird mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

6.2 Für Hausgruppen und Doppelhäuser im WA 1 für die offene Bauweise wird max. 1 WE je Hauseinheit / Gebäude festgesetzt.

7. Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB.

7.1 In Abhängigkeit von einwirkendem Außenlärm nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in Aufenthaltsräumen von Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erforderliche Schalldämmmaße:

Für die Straßenfront Hauptstraße B8 einschließlich der Giebelseiten und Gebäude an der Rodderstraße im MI-Gebiet 1 + 2 sind die Fassaden dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel 66 -70 dB (A). Es ist ein Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ von 30 dB in Wohnräumen einzuhalten.

Bei einem üblichen Fenster-/Außenwandverhältnis wird der Schallschutz durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – mit einem Schalldämmmaß R'_w > 37 dB erreicht. Der weitere Ausbau entspricht dem heutigen Stand der Technik ohne besonderen Mehraufwand.

7.2 Schlafräume und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden für die die v.g. Schalldamm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen.
Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von min 20 m³/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung des Innenraumes durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1), Nr. 20 BauGB

8.1 Zu- und Einfahrten

Zufahrten sind mit nichtwasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

9. Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 Bau O NW

9.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet ausgenommen Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind nur geneigte Dächer gemäß Planfestsetzung zulässig.

9.2.2 Drempelhöhe

Die maximal zulässige Drempelhöhe (OK FFB Dachgeschoss bis OK Fußpfette) ist für zwei- und dreigeschossige Gebäude auf max. 0,50 m begrenzt.

9.3 Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

9.3.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 30° zulässig.

9.3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge bei Dachaufbauten darf 3,50 m nicht überschreiten. Zum First ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Vom Ortgang bzw. Gebäudetrennwand muss jeweils ein Abstand von mind. 1,20 m eingehalten werden.

9.4 Dacheindeckung und Fassadenmaterial

9.4.1 Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur in dunklen Tönen dunkelgrau, schwarz, dunkelbraun, Anthrazit (entsprechend RAL-Ton 7026, 8019, 8022, 9004, 9011) mit Dachpfannen, Zink- oder Kupferfalzblech zulässig. Weiterhin sind begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.
Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile.

9.6 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

9.6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.

9.6.2 Bei Doppelhäusern, Hausgruppen oder geschlossener Bauweise sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 3,0 m Länge und einer max. Höhe von 2.00 m, senkrecht gemessen vom tiefer liegenden Terrassenbelag, zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen; Kennzeichnungen und Hinweise

10. Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietesverordnung 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.

11. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

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

Gemäß vorliegendem Bodengutachten sind die Werte einer Versickerung über die belebten Bodenzone nur mit erhöhten Staureserven möglich. Weiterhin ist durch die Altsubstanz und Grenzabstände der Gebäude in Teilbereichen eine Versickerung nicht möglich.

12. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 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. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzt NW wird hingewiesen.

Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004 i. d. F. der Änd. vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 13.12.2006
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 i. d. F. der Änderung vom 03.05.2005
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 i. d. F. der Änd. vom 25.09.2001
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000 i. d. F. der Änd. vom 19.07.2007

Plangrundlage/Planzeichnung

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

Troisdorf, ...
.....
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, ...
.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Architekturbüro Heinz Hennes erarbeitet.

Lohmar, ...

.....
Stadtplaner Heinz Hennes

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung 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 ..... bekannt gemacht.

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ...../öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

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

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

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

Troisdorf,.....

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

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

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
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 die 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 erneut benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

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

Troisdorf,.....

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf,.....

Siegel
.....
Bürgermeister

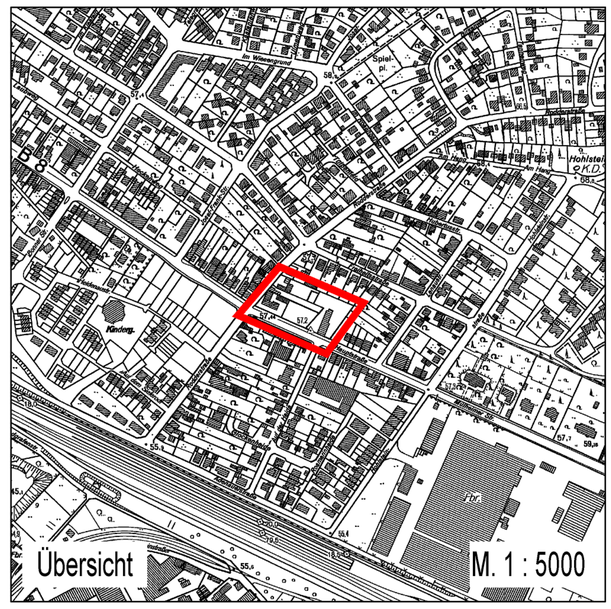
In-Kraft-Treten

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

.....
Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
SP 179 Troisdorf - Spich

Rechtskräftig seit:

Maßstab 1:500