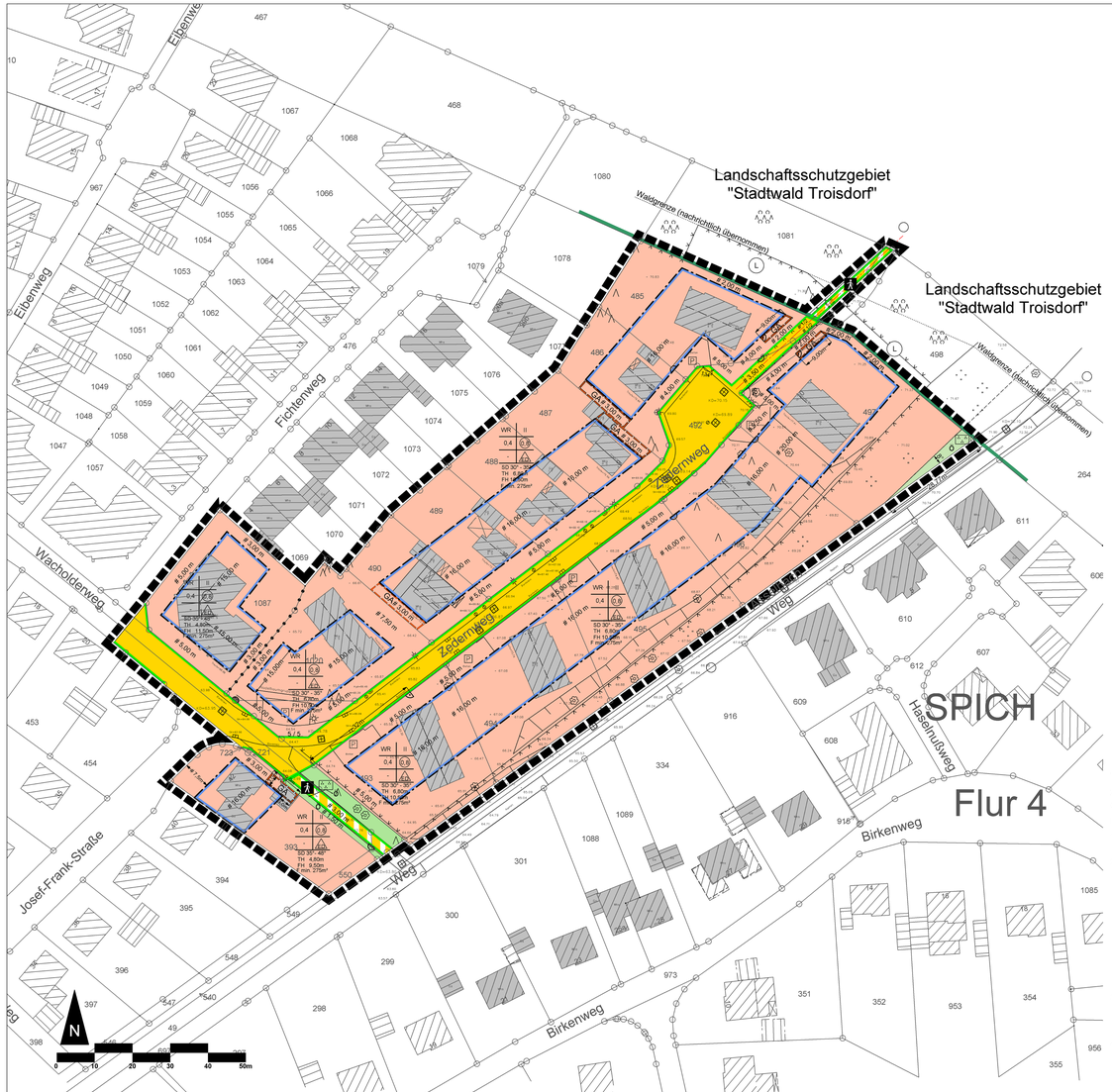


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — Reine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl
siehe textl. Festsetzung Nr. 3

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6.80m — maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
siehe textl. Festsetzung Nr. 2

FH 10,50m — maximale Firsthöhe über Bezugspunkt
siehe textl. Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen

ö — öffentlich

Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

F min. 275m² — Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA — Garagen
siehe textl. Festsetzung Nr. 5

Grenze des Landschaftsschutzgebietes
(nachrichtlich übernommen, siehe Landschaftsplan Nr. 15 des Rhein-Sieg-Kreises)

L — Landschaftsschutzgebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

WR | II | 0,4 | ED — Nutzungsschablone

SD 30°-35° — Satteldach mit Angabe
der zulässigen Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan SP 188
der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, beziehen sich die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist in diesen Fällen wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar.

Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Dächer von Staffelgeschossen.

3. Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 275 m².

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den gesondert ausgewiesenen Flächen und in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdisch um die Gebäudeanteile überschritten werden, die der Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und ihrer zugehörigen Nebeneinrichtungen dienen. Die zulässige Grundflächenzahl darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 3 überschritten werden.

Oberirdische Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie (Einfahrtsbereich) einen Abstand von mindestens 7,50m einhalten.

Nicht überdachte Stellplätze können 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 Grundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

6. Nebenanlagen

Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen an privaten Grenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern sich aus nachbarrechtlichen Bestimmungen eine niedrigere oder größere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig (max. Regelhöhe bei Vorgärten üblicher Tiefe); höhere Einfriedungen bis zu 1,80 m können zugelassen werden, sofern das private Einfriedungsinteresse mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform

Sofern in der Planzeichnung Satteldach (SD) festgesetzt ist, sind auch horizontal und/oder vertikal gegeneinander versetzte Dachflächen zulässig, sofern Pulte auf einer Länge von nicht mehr als 3 m Länge frei in Erscheinung treten. In der Höhe darf der Versatz 2 m nicht überschreiten. Maßgebender Messpunkt ist jeweils der Schnittpunkt von aufgehender Wand und Dachhaut.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Verkehrsflächen 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.

Dachgauben in Spitzböden (zweite Dachgeschossebene) sind unzulässig.

7.3 Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit unglasierten schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen und/ oder naturfarbenes Zinkblech einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Schreiben vom 22.07.2010 AZ. 22.5-3.5382068-173/10/

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn wird empfohlen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Tel. 0211 475-0) erforderlich.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

10. Waldgefährdung durch Feuer

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.

Feuerungsanlagen, die einen den Wald gefährdenden Funkenflug ausschließen, sind unbedenklich.

11. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, ist innerhalb des Plangebietes möglicherweise geringflügiger tagesnaher Bergbau gänzlich nicht auszuschließen. Da über Art und Weise sowie Umfang der Gewinnung keine weiteren Unterlagen vorliegen, empfiehlt die Bezirksregierung eine gutachterliche Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Da keine Hinweise auf Auffälligkeiten, die auf verlassene Grubenbauten oder auf altbergbaubedingte Einwirkungen hindeuten können, sind die Erkundungsmaßnahmen objektbezogen durchzuführen. Sofern sich bei einem Bauvorhaben (Neubebauung eines Grundstücks oder Erweiterung vorhandener Gebäude in der Grundfläche) die konkrete Wahrscheinlichkeit von altbergbaubedingten Einwirkungen ergibt, hat der Bauherr im Verfahren die Eignung des Baugrundstückes durch entsprechende Gutachten (Standsicherheitsnachweis, Baugrunduntersuchung) zu belegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Mai 2010) zugrunde.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Troisdorf, ...
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 Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **19.11.2009** den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am **06.01.2010** bekannt gemacht.

Troisdorf, ...
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am **20.07.2010** / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **21.07.2010** bis **04.08.2010** 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 Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **18.11.2010** 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 **16.12.2010** bis **19.01.2011** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **07.12.2010** 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

Technischer Beigeordneter

Erneute Beteiligung der Betroffenen

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **10.03.2011** den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute Beteiligung der Betroffenen beschlossen.

Troisdorf, ...
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom **11.03.2011** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am **29.03.2011** 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, ...

Siegel

Bürgermeister

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.

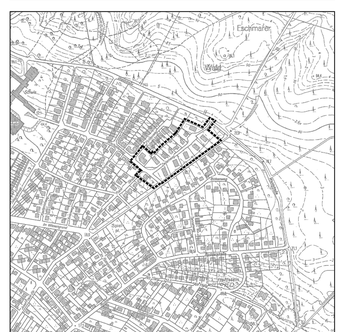
Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
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 17.12.2009 (GV NRW. S. 970)
Landschaftsgesetz (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)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
SP 188

Rechtskräftig seit: 10.05.2011

Maßstab 1:500