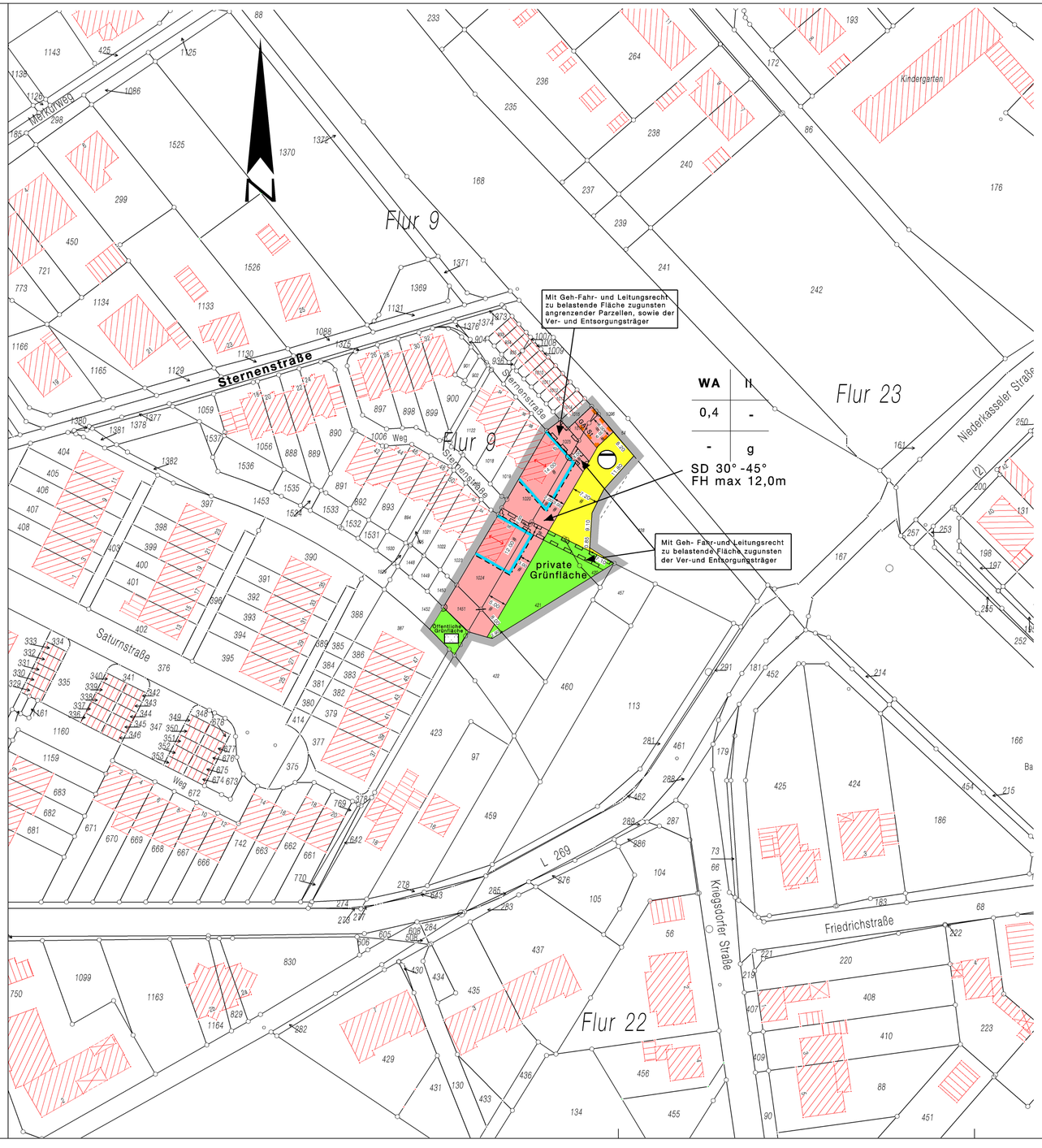


Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1, 1. Änderung

1. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
Kellergaragen mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

2. Grundstücksgrößen

Die Größe der Wohnbaugrundstücke muss mindestens 225 qm betragen.

3. Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stileiche) zu pflanzen.

4. Begrünung von Fassaden

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

5. Bestimmung der Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:

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

Hinweise:

Wasserschutzzonen

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

Versickerung von Niederschlagswasser

Das bei Neubebauung auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a LWG Ortsnah über die belebte Bodenzone zu versickern.

Beachtung von DIN-Vorschriften

Auf die Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird ausdrücklich hingewiesen.

Bodendenkmalpflege

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

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 12/2006) zugrunde.

Troisdorf, 27.05.2004 — Der Bürgermeister Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, ... — gez.
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 Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 27.05.2004 — Der Bürgermeister Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 07.06.2004 — Der Bürgermeister Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss /Sonderausschuss Innenstadtentwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 27.11.03 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, 07.06.2004
F.Herrmann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgeranhörung am 04.02.04 / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind / sind nicht frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 07.06.2004 — Der Bürgermeister Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadt des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.03.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf 07.06.2004
F.Herrmann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.04. bis 14.05.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.04.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 08.06.2004 — Der Bürgermeister In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadt 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. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf.....
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 29.07.04 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 21.07.2004
Uedelhoven
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf 08.06.2004 — Der Bürgermeister In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

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
Erster u. Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2950).
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 NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

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
FH — Firsthöhe

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

g — geschlossene Bauweise
Baugrenze

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
Abwasser (Versickerung von Niederschlagswasser)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich/privat)
Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
Umgrenzung der mit Geh-rechten (G., Fahrrechten F., Leitungsrechten L, Radfahrrechten R zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Firstrichtung
SD — Satteldach
30°-45° — Dachneigung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



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

Bebauungsplan

Sp24 Blatt1 1.Änderung

Maßstab 1: 500

Satzungsbeschluss 20.07.2004