Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziffer 4 und 5 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubare Flächen zulässig. Sie können aber auch außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zugelassen werden. Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtspur sind nicht zulässig.

2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO könne als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

Hinweise:

1. Alle Eintragungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hinweise.

2. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

3. Bodendenkmalpflege

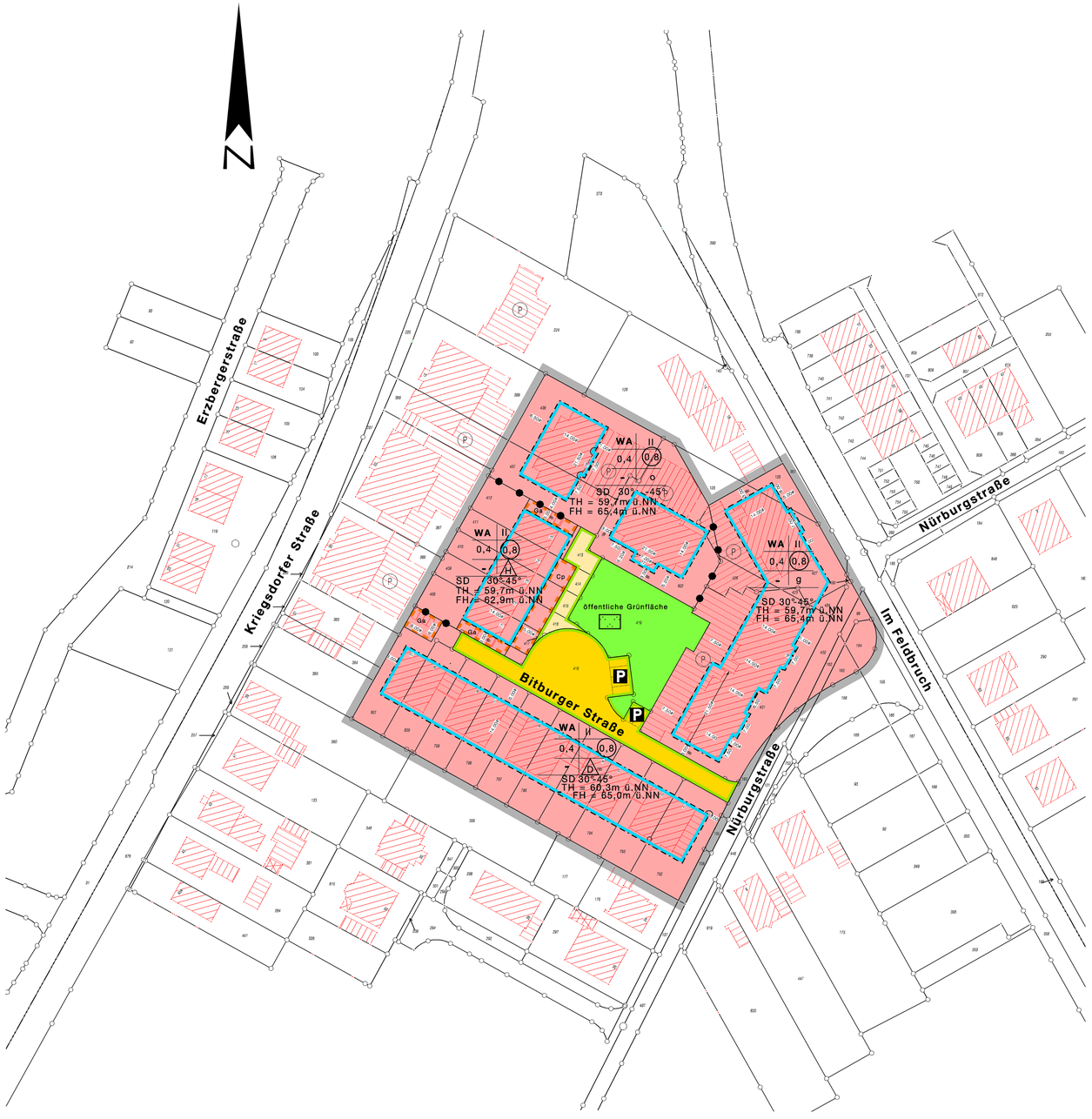
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert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

4. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO vom 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999) 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 ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, Für Versickerungsanlagen bzw. Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu beantragen. Weiter wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und sonstige befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Für den Neubau auch von privaten Straßen und Wegen sowie Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

5. 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. 8) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.



Verfahrensvermerke: Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03/06) zugrunde.

Troisdorf, 24.05.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Westphal
Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 24.05.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs-u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 24.05.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Westphal
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 24.05.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Vereinfachte Aenderung Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 26.05.2006

F.Herrmann
.....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegug sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 26.05.2006

F.Herrmann
.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.06.06 bis 03.07.06 gem. § 3 Abs.2 i.V. m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.05.2006 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 beteiligt worden.

Troisdorf, 04.07.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Pietrek
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.09.2006 als Satzung beschlossen(§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen.

Troisdorf, 27.09.2006

.....
Uedelhoven
Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, 27.09.2006

Siegel

.....
Uedelhoven
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 10.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
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 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

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)

0,8 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH 12,4 m über NN
FH — Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH 78,2 m über NN

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

o — Offene Bauweise
D — Nur Doppelhäuser zulässig
H — Nur Hausgruppen zulässig
g — Geschlossene Bauweise
Baugrenze

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

Verkehrsflächen
Private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P — Öffentliche Parkfläche

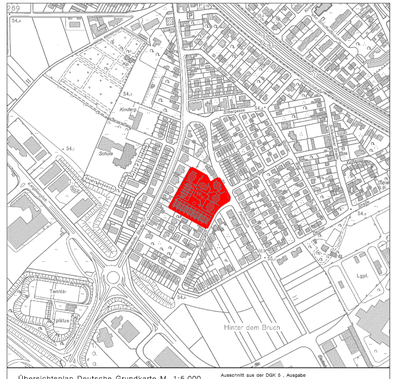
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich/privat)
Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Cp — Carports
Ga — Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
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

Sp 25 9. vereinf. Änderung

Maßstab 1: 500

24.05.2006