## Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

   **WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

   Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

   2.1 Garagen sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
   Sammeltiefgaragen sind im Plangebiet zulässig, Einzelgaragen im Untergeschoß mit Auffahrrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
   Notwendige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
   Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten mit einem Pflanzstreifen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

   2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

   Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. **Gebäudehöhen**

   Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles erreichen:

   - bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,0 m
   - bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,0 m
     für jedes weitere zusätzliche Geschoß sind jeweils 2,75 m hinzuzurechnen.

5. **Dachform**

   Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere geneigte Dachformen wie z.B. Pultdach oder Walmdach zulässig.
   Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

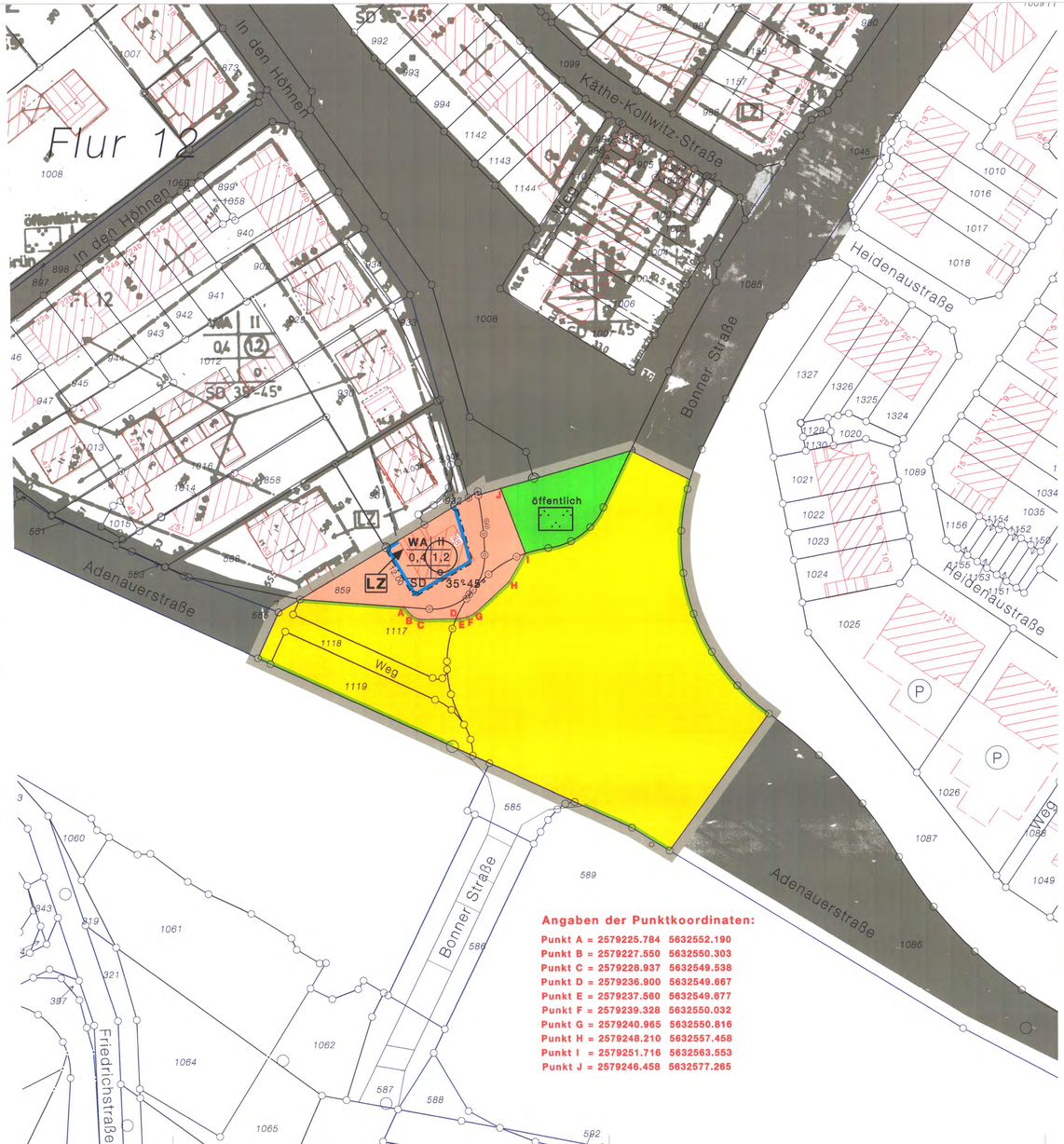
6. **Passiver Schallschutz**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit LZ= Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, dass durch aktive Maßnahmen die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmmaße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB (A) bei Tag und 39 dB (A) bei Nacht gewährleistet wird (Innenwerte).
   Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

**Hinweise :**

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

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 und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.




## Verfahrensvermerke nach § 13

**Plangrundlage/Planzeichnung**

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Mai 2009 ) zugrunde.

Troisdorf, 07.10.09 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Vermessungsingenieur

Troisdorf, ——— — ——— — Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur 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, 07.10.09 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und GeoInformation der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 08.10.09 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Leiter Amt für Stadtplanung und GeoInformation

**Vereinfachte Aenderung Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.09 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 20.10.09 — Vors. Stadtentwicklungsausschuss

**Öffentliche Auslegung**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.09 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegug sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 20.10.09 — Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.07.09 bis 10.08.09 gem. § 3 Abs.2 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.06.09 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, 22.10.09 — Der Bürgermeister Im Vertretung — Technischer Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinf. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 22.09.09 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 23.10.09 — Bürgermeister

**Ausfertigung**

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

Troisdorf, 23.10.09 — Siegel — Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 03.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht 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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
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 11.12.2007 (GV. NRW S. 708).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)

## 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)

1,2 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze

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

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

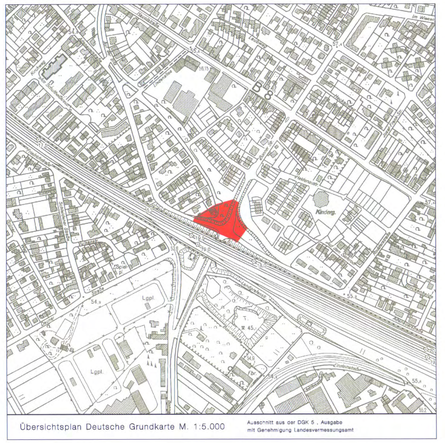
**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentlich Grünfläche
Parkanlage

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
SD — Satteldach
30°-45° — Dachneigung

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister




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

Bebauungsplan

# Sp 4 Blatt 1, 3.vereinf. Änderung

Maßstab 1: 500

Stand: 29.09.2009