Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO und nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Mindestgrundstücksgröße**

Die Größe für Wohnbaugrundstücke darf 225 m2 nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG).

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen
- und als begrünte Tiefgaragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungsvorschriften)

4. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt.

5. Dachneigung

Die Dachneigung in den mit MI bezeichneten Gebieten beträgt 35° - 45°. Zur Anpassung an bestehende Dächer der Nachbarschaft kann ausnahmsweise eine andere Dachneigung zugelassen werden.

6. Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer Breite von insg. max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

7. Flachdächer

Flachdächer in zusammenhängenden Blockinnenbereichen auf ein- oder zweigeschossigen Bauteilen vor Aufenthaltsräumen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen.

8. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in allen Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 130 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

III. HINWEISE

9. Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Fristhöhe) und Dachneigungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sollen mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

10. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung 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. §51a LWG

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

12. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, 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.

13. Planzeichnung/Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

14. **Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MI — Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

FD / SD — Flachdach / Satteldach

35° - 45° — Dachneigung

MI	I
0,4	0,4
-	g
SD 35°-45°	

Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 10 / 2014) zugrunde.

Troisdorf, 04.09.2015 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, A.Cordier, Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 04.09.2015 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, A.Cordier, Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 04.09.205 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, Chrispeels, Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 den Beschluss zur Änderung 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 26.01.2013 bekannt gemacht.

Troisdorf, 09.09.2015 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 05.01.2015 bis 02.02.2015 durchgeführt worden.

Troisdorf, 04.09.2015 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, Chrispeels, Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 04.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 07.9.2015 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.03.2015 bis 29.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.03.2015 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, 08.09.2015 — Der Bürgermeister, In Vertretung, Wiesner, Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 09.06.2015 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 10.09.2015 — K.W.Jablonski, Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 10.09.2015 — Siegel — K.W.Jablonski, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

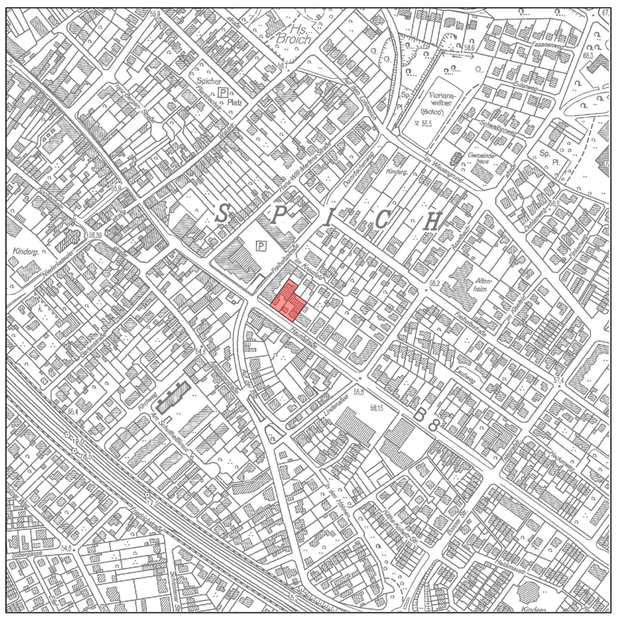
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 12.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 15.09.2015 — Der Bürgermeister, In Vertretung, Wiesner, Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
Landeswassergesetz (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 6, 6.Änderung

Rechtskraft: 12.09.2015 — Maßstab 1:500