TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) Im festgesetzten Kerngebieten (§ 7 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (sonstige Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.
(2) In den festgesetzten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm.
(2) Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 10 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

3. Gebäudehöhen, Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufe- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudefluchtaufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse 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.
(2) Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.
(3) In der engeren Umgebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baudenkmale sind die Höhen und die Stellung baulicher Anlagen so an das Baudenkmal anzupassen, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals gem. § 9 Abs. 1 Lit. b) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) nicht beeinträchtigt wird.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Schallschutzvorkehrungen

(1) Die direkt und seitlich der Hauptstraße (B8) zugewandten Fassaden sind dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 75 - 71 dB (A). Für schutzbedürftige Räume i. S. § 2 Abs. 2 der 24. BImSchV (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume in Ausbildungsstätten, Büro-, Praxis- und Laborräume sowie Vorhalls-, Sitzungs- und Lesesäle) ist für die genannten Fassaden ein Gesamtschalldämm-Maß R'w res von 45 dB einzuhalten. Bei einem üblichen Fenster-/Außenwandverhältnis wird der Schallschutz durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3-4 (SSK 3-4) gemäß VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen erreicht mit einem Schalldämm-Maß R'w 37-42 dB.
(2) Das genannte Schalldämm-Maß ist bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen (z. B. die Erneuerung von Fenstern) einzuhalten. In begründeten Einzelfällen können auf schalltechnischen Nachweis Abweichungen zugelassen werden.
(3) Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sowie die o. g. schutzbedürftigen Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Lüftung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

6. Dachform

(1) Abweichend von der festgesetzten Dachform Satteldach sind auch Dächer mit Firstverbreiterung (ex gemante Satteldächer) zulässig. Mansard- und Sargdächer mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen können ausnahmsweise in der mehrgeschossigen Bauzone zugelassen werden, wenn die angrenzende Bebauung stellgenegte Satteldächer (DN mind. 45°) oder Mansarddächer aufweist.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten geneigten Dächer gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

7. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzzonenbietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). 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 - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und befahrbaren Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

8. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut, sodass die allermeisten Grundstücke erstmals vor dem 01.01.1996 an die Kanalisation angeschlossen worden sind. Von daher besteht keine Verpflichtung, die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen zu versickern. Sofern im Einzelfall für ein Grundstück die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a LWG bestehen sollte oder eine freiwillige Versickerung beabsichtigt ist, sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr.8) zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom baurechtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeigerzum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

9. Kampfmittel

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft (Schreiben vom 15.05.09 AZ. 22-5-3-53620/08-100/09). Der Gefahrungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Luftbildauswertung war nur teilweise möglich, sodass die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Flächen empfohlen. Bei Bauvorhaben, die Grundflächen neu oder erneut in Anspruch nehmen, ist rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 200865, 40408 Düsseldorf unter Nennung des o. g. AZ, aufzunehmen, damit von dort die erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen festgelegt werden können.
(2) Bei Kampfmittelfunden während Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

10. Altlasten und Bodenschutz

(1) Im Plangebiet befindet sich an der Ecke Hauptstraße / Hans-Willy-Mertens-Straße eine im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführte Hinweisfläche ohne Nummer, die gemäß Auswertung von Luftbildern aus dem Jahre 1956 vor ihrer Bebauung mit derzeit unbekanntem Material in größerem Umfange verfüllt worden ist. Eine orientierende Untersuchung auf den zugänglichen Grundstücken Hauptstr. 150 und 156 wies nur mit Bauschutt, Schlacke und teilweise Bimsstein durchsetzte Auffüllungen geringer Mächtigkeit nach, deren Schadstoffgehalt unterhalb der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) liegt. Eine Gefährdung des Grundwassers ist ebenfalls nicht zu erwarten (s. Anlage 2 zur Begründung).

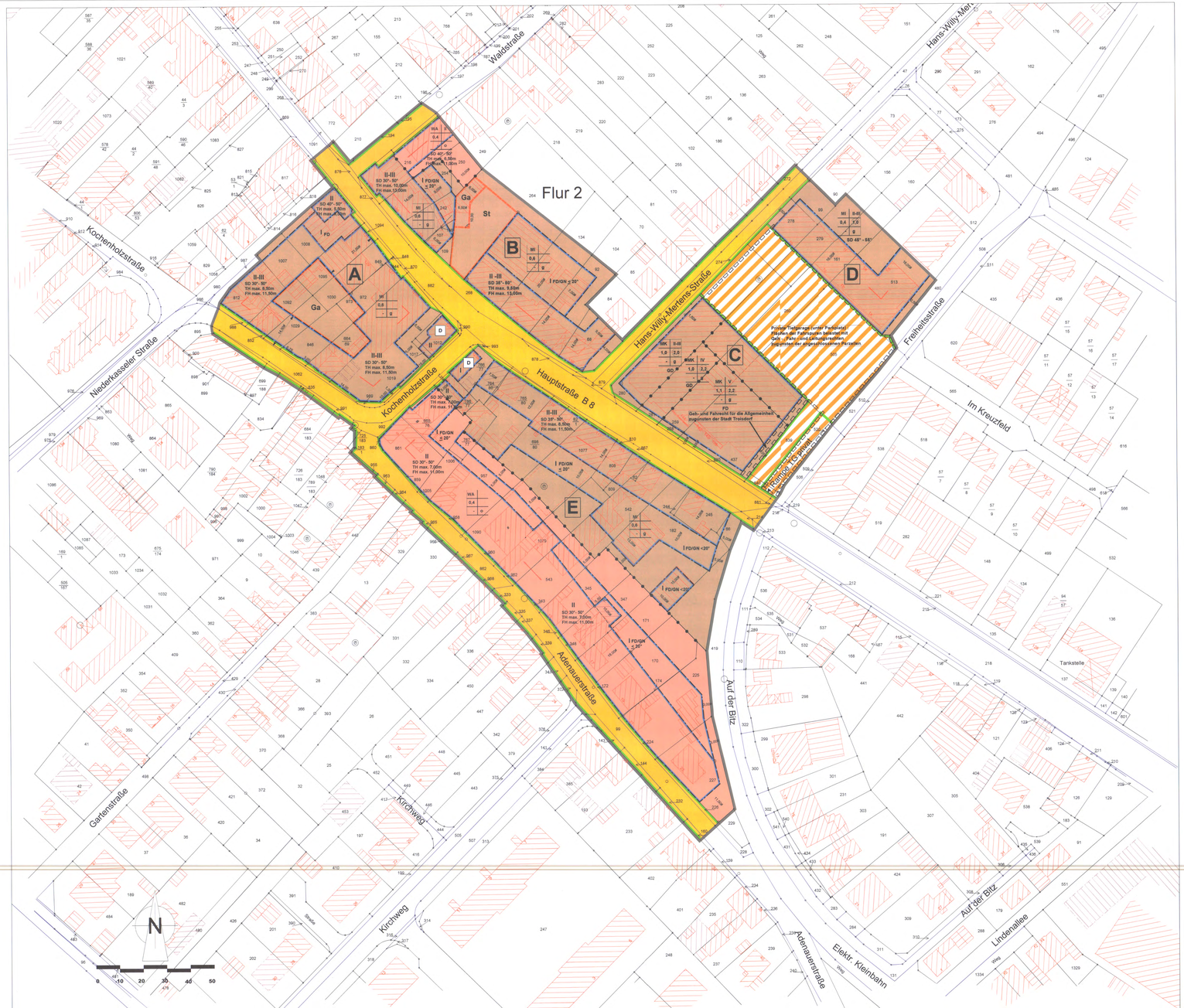
(2) Im Rahmen der Bauvorhaben zur Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen.

11. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

12. Sonstige Hinweise

Liegen bei nachrichtlich übernommenen Baudenkmalen Baugrenzen zur Gebäudekanten, so entsprechen die Baugrenzen geometrisch den Fluchten der eingemessenen Gebäude.
Sofern Baugrenzen vorhandene Gebäudefluchten aufnehmen und keine andere geometrische Festlegung getroffen ist, entsprechen die Baugrenzen den



VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

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

Troisdorf, 21.11.09
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, 16.12.09
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 16.12.09
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **11.03.2009** den Beschluss zur Aufstellung 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 **21.04.2009** bekannt gemacht.

Troisdorf, 18.12.09
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am **28.04.2009** durchgeführt worden.

Troisdorf, 16.11.09
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **03.09.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 18.11.09
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **23.09.09** bis **23.10.09** gem. § 3 Abs. 2 V i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **15.09.09** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 V 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, 04.01.10
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am **15.12.2009** als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 05.01.10
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Ertsausfertigung). ~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).~~ Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, 05.01.10
Siegel
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 19.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 19.01.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. 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 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2,2 — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH max. 8,50m
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH max. 13,50m

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

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkfläche
- Einfahrt (private Tiefgarage)

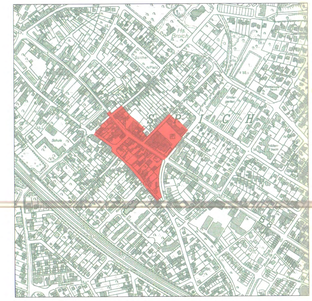
Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Ga — Garagen
- St — Stellplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- A — Baublock
- GFL = mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Sp 6 Blatt 2

Rechtskraft: 19.01.2010
Maßstab 1:500