Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Nov. 2011) zugrunde.

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
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 Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, den __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 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 01.10.2011 bekannt gemacht.

Troisdorf, __.__.____ .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 11.01.2012 durchgeführt worden.

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, __.__.____ .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 16.07.2012 bis 15.08.2012 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.07.2012 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, __.__.____ Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.09.2012 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, __.__.____ .....
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, __.__.____ Siegel .....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 01.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht 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 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
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 90) i. d. F. der bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung angegebenen Trauf- 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 Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze 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.
Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.
Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Dächer von Staffelgeschossen.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt.
- bei Einzelhäusern (E) 350 m² je Einzelhaus
- bei Doppelhäusern (D) 275m² je Doppelhaushälfte
- bei geschlossener Bauweise (g) 275 m² je Wohnhaus.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten. Zur Straßenbegrenzungslinie (Einfahrtsbereich) müssen sie einen Abstand von mindestens 7,50 m einhalten.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit „GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten. Sie ist von Bebauung freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1. Dachgestaltung bei Grenzbebauung und Doppelhäusern

Bei einer Grenzbebauung in geschlossener Bauweise oder bei Doppelhäusern ist die straßenseitige Traufhöhe sowie die straßenseitige Dachneigung einheitlich zu gestalten.

7.2. Einfriedung im Bereich der Sichtwinkelflächen.

Im Bereich von Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9. Bodenschutz

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

10. Kampfmittel

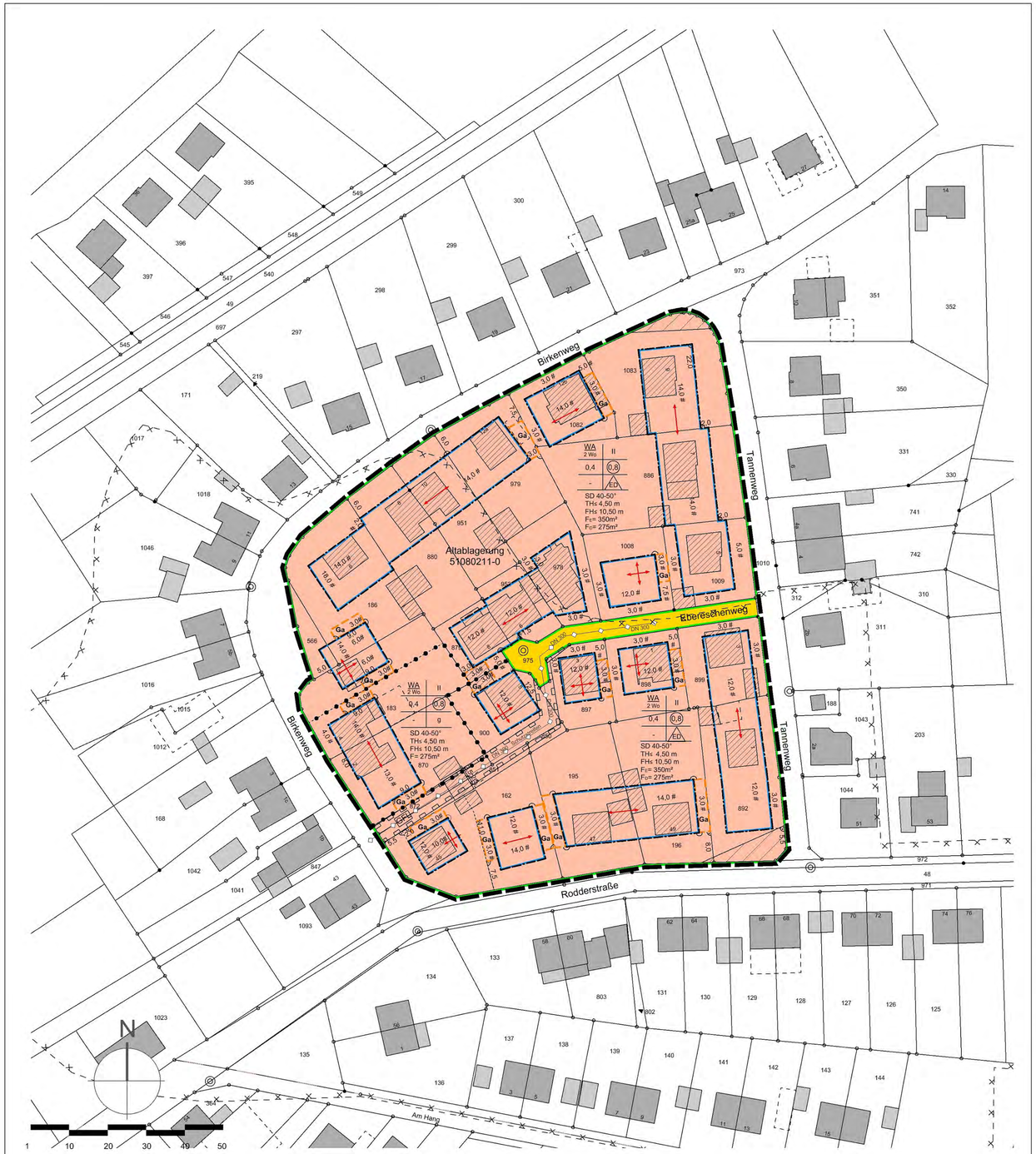
Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom 17.01.2012 AZ. 22.5-3-53820/68-18/12/ weist der KBD darauf hin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf des Vorhandensein von Kampfmittel ergeben haben.
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.
Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

11. Altlasten

Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerung mit der Registriernummer 5108/0211-0 erfasst.
Dem Rhein-Sieg-Kreis liegt eine orientierende Untersuchung vor, die keine relevanten Bodenbelastungen aufzeigt. Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt.
Der Rhein-Sieg-Kreis weist vorsorglich daraufhin, dass das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren ist, wenn bei Bauarbeiten nicht erkundetet, verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden. Weitergehende Untersuchungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

12. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, das im Planbereich heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau im tages-/oberflächennahen Bereich umgegangen sein könnte.
Grundsätzlich empfiehlt die Bergbehörde bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Dies können atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Bauwerken sein, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind, z. B. Rissbildungen in Gebäuden oder (regelmäßig wiederkehrende) Absenkungen (Einbrüche) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken" an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen sein.
Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.



Legende

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

- W — Wohnbauflächen, siehe textl. Fests. Nr.1
- 2 Wo — 2 Wohnungen / Wohngebäude

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

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH — Traufhöhe, siehe textl. Fests. Nr.2
- FH — Firsthöhe, siehe textl. Fests. Nr.2

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

- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptwasserleitung DN 300, unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GA — Garagen, siehe textl. Fests. Nr.5
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe textl. Fests. Nr.6
- Nachrichtliche Übernahme " Altablagerung 5108 / 0211 - 0 " siehe textl. Fests. Nr.11
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- F_E — Fläche Einfamilienhaus (siehe textl. Fests. Nr. 3)
- F_D — Fläche Doppelhaus (siehe textl. Fests. Nr. 3)
- SD — Satteldach
- 40-50° — Dachneigung
- WA / 2 Wo | II / 0,4 | 0,8 / - | ED — Nutzungsschablone
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- Sichtwinkelflächen, siehe textl. Fests. Nr.7.2

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
SP 83, Blatt 1, 1. Änderung

Rechtskraft: 01.12.2012

Maßstab 1:500