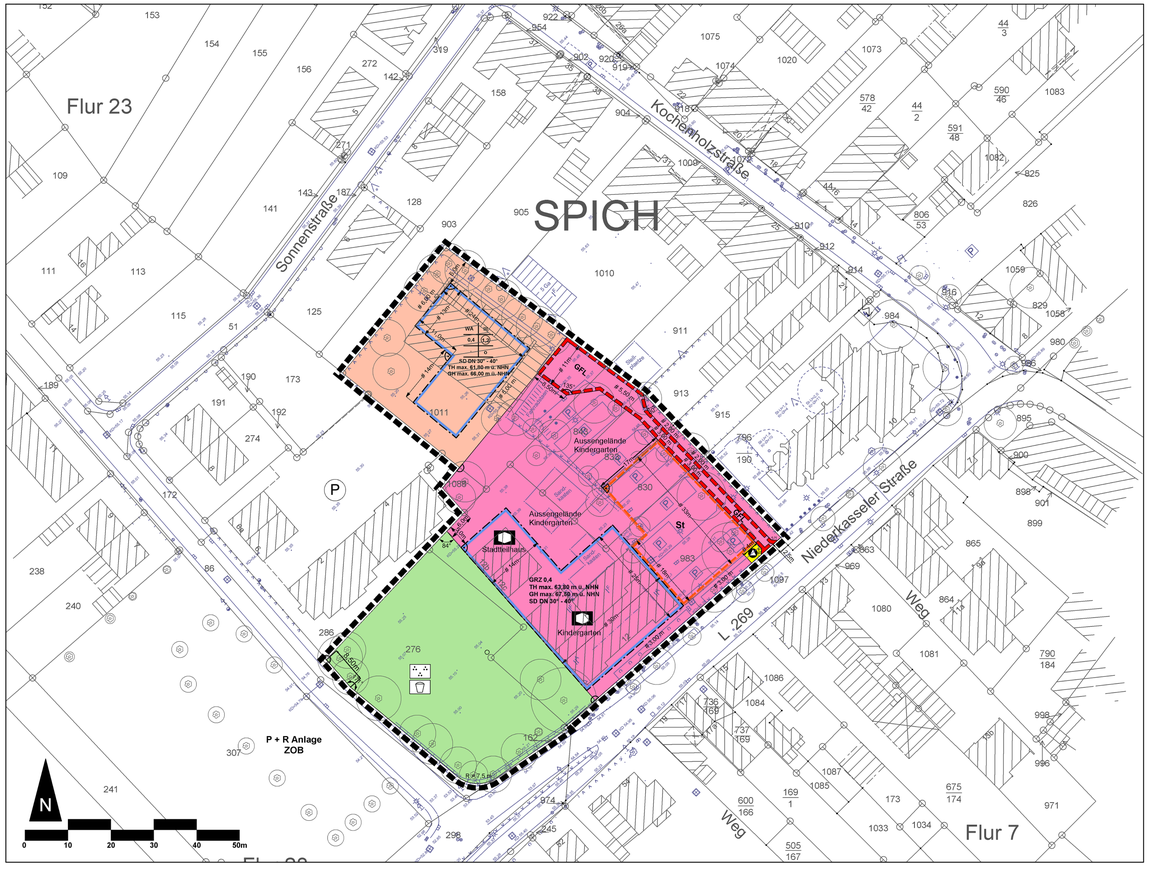


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan SP 90, Blatt 4, 1. Änderung der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

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

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Errichtung von Tiefgaragen.

Ausnahmsweise können maximal 20% der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet, auch in Form von Carports, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Die mit "ST" gekennzeichnete Stellplatzanlage im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist über den aus dieser Nutzung hinausgehenden Bedarf für öffentliches Parken zugänglich zu halten.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit "GFL" bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 1011, Flur 7, Gemarkung Spich;

- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 1010 und 911, Flur 7, Gemarkung Spich;

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann eine Abweichung zugelassen werden bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

4.3 Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

5. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor. Schreiben vom 08.02.2010 AZ: 22.5-3-5382088-17/10/

Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

7. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung 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. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1,2)	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse
TH max.	maximale Traufhöhe über NHN
GH max.	maximale Gebäudehöhe über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

- Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abfuhrtag

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Parkanlage, Quartiersplatz
- Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, siehe textl. Festsetzung Nr. 3
- Baumstandort gemäß Baumkataster der Stadt Troisdorf, Stand: 09.02.2010
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 01 / 2010) zugrunde.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
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, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation 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 **19.11.2009** den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung 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 **05.01.2010** bekannt gemacht.

Troisdorf, ...

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ..... / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **18.01.2010** bis **12.02.2010** durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

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 **25.02.2010** 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 **17.03.2010** bis **16.04.2010** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **09.03.2010** 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

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,.....

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am .....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 erneut 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 06.07.2010 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 ..... 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 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
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 28.10.2008 (GV. NRW S. 544)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2009 (GV. NRW S. 764)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Ausschnitt DGK 1.5000

Bebauungsplan
SP 90, Blatt 4, 1. Änderung

Rechtskraft: Maßstab 1:500