

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet - WA
Die nach §4 Abs.3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm. Bei Mittelhäusern von Hausgruppen ist als Ausnahme eine Unterschreitung zulässig, wenn in der gesamten Hausgruppe die Mindestgröße im Durchschnitt eingehalten wird.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beträgt bei den

- an der Wernerstraße anliegenden bzw. von dort erschlossenen Grundstücken 54,50 m ü. NN,
- an der Lülsdorfer Straße angrenzenden Grundstücken 54,00 ü. NN.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig.

5. Passiver Schallschutz für Neubauten

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 bei der Errichtung von Neubauten die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO-NW) so auszuführen, dass für die Außenbauteile in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen folgende Bauschalldämmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. R'w,res des Außenbauteile für Aufenthaltsräume (dB)
61 - 65	III	> 35
66 - 70	IV	> 40

Dabei ist für eine ausreichende Belüftung, d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (Schalldämmlüfter).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

7. 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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

8. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO vom 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999) 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 ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Für Versickerungsanlagen bzw. Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu beantragen.

Weiter wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und sonstige befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Für den Neubau auch von privaten Straßen und Wegen sowie Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

9. 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 Nr. 7) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

10. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf 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

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Feb.2007) zugrunde, die Aufnahme der örtlichen Topographie erfolgte im Oktober 2002.....

Troisdorf,..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Troisdorf,.....
.....
Öffentlich bestr. 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 Stadtplanungs-u. Vermessungsamt

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 Stadtplanung- und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf,..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 05.09.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf,.....
.....
Vors. Umwelt- und Planungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 19.12.2001 /öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom.....bis.....durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf,..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 07.02.2007 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 01.03.2007 bis 02.04.07 gem. § 3 Abs.2 i.V.m. §13a BauGB öffentlich ausgelegen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 i.V.m. § 13a BauGB und 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 18.09.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Troisdorf,.....
.....
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, ...
Siegel
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 02.10.2007 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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 12.12.2006 (GV. NRW S. 516).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH 4,5 m über NN
FH Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH 10,0 m über NN

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

o Offene Bauweise
Baugrenze
Firstrichtung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereiches
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
F Feuerwehr

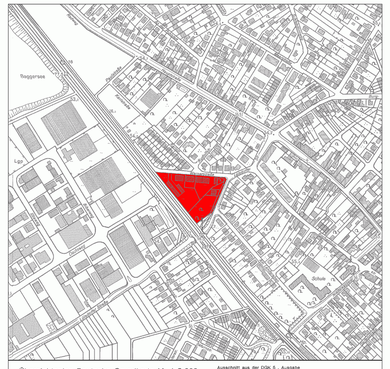
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
MS Gleh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Straßenbegleitgrün - Böschung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Lärmpegelbereich IV
SD Satteldach
30°-45° Dachneigung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Auszschnitt aus der DGK 5 - Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt)

Bebauungsplan

Sp90 Blatt 5

Maßstab 1: 500

Rechtskraft 02.10.2007