Nebenkarte 2 — Maßstab 1: 250

Grundsätzliche Bemaßung, wenn nicht anders dargestellt

Festsetzung der Baulinie von Gebäudepunkt zu Gebäudepunkt (GP)

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

(1,2) — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

D — nur Doppelhäuser zulässig
g — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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
Umgrenzung der Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen

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

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Elektrizität
Pumpwerk

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich/privat)
Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

potentielles Überflutungsgebiet siehe textl. Festsetzungen Punkt 4

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

Bäume, Erhaltung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
Ga — Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
FD — Flachdach
SD — Satteldach
PD — Pultdach

A | WA | II | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 31° | ohne Drempel
B | WA | II | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 33° | ohne Drempel
C | WA | II | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 34° | ohne Drempel
D | WA | II | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 35° | ohne Drempel
E | WA | II | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 30° | ohne Drempel
F | WA | II | 0,4 | 1,2 | - | D | SD 36° | ohne Drempel
G | WA | III | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 32° | ohne Drempel
FD/PD/SD/PD | WA | 0,4 | 1,2 | - | g | FD oder PD max.= 8° | ohne Drempel
A1 | WA | I | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 31° | ohne Drempel
C2 | WA | I | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 34° | ohne Drempel
F1 | WA | 0,4 | 1,2 | - | D | FD oder PD max.= 8° | ohne Drempel
D2 | WA | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 35° | ohne Drempel
E2 | WA | 0,4 | 1,2 | - | g | SD 30° | ohne Drempel

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet – WA
   Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO (Tankstellen).
2. Flächen für Stellplätze und Garagen
2.1 Garagen und Stellplätze sowie Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
2.2 Auf den mit „St" gekennzeichneten Flächen dürfen auch Carports errichtet werden, wenn sie einen Abstand von mind. 1,0 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche und von mind. 2 m zu einem dahinter liegenden Wohngebäude einhalten.
3. 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 BauONRW) so auszuführen, dass folgende Bauschalldämmmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. R'w,ges des Außenbauteils für Aufenthaltsräume (dB)
66 – 70	IV	≥ 40

Dabei soll für eine ausreichende Belüftung, d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std. der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern und Türen gewährt werden (Schalldämmlüfter).

4. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB
Ein Teilbereich des Plangebietes liegt gemäß dem Entwurf des „Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt vorbeugender Hochwasserschutz" im potentiellen Überflutungsgebiet der Agger, der bei Versagen der Hochwasser-Schutzeinrichtungen, z.B. durch Deichbruch, überflutet werden kann.
Es wird empfohlen, bei einem Neubau oder bei einer ggf. durchzuführenden Gebäudesanierung entsprechende Vorkehrungen zu treffen, insbesondere empfindliche Anlagen (z.B. Heizungen o.ä.) hochwassersicher einzubauen, um den Schaden im Falle eines tatsächlichen Deichbruches möglichst gering zu halten.

5. Hinweise

5.1 Passiver Schallschutz für vorhandene Gebäude
Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm wird empfohlen, bei Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONRW) so auszuführen, dass folgende Bauschalldämmmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. R'w,ges des Außenbauteils für Aufenthaltsräume (dB)
66 – 70	IV	≥ 40

Dabei soll für eine ausreichende Belüftung, d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std. der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern und Türen gewährt werden (Schalldämmlüfter).

5.2 Die bei Neubebauung auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern.

5.3 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder deren Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80056 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landschaftsamtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.4 Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass zwar nicht im unmittelbaren Baubereich, jedoch im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst der Erd-Baupartnern sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung
Die Plangrundlage trifft der Inhalt des Katasteramtes (Vermessungsdezernat (ALK)) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand: Dez. 04 folgende
Troisdorf, 25.12.04.
Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf,
Der
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Urheberschaft des amtlichen kostenfreien Vermessungsnachweis mit der Unterschrift auf der Originalausfertigung übereinstimmen.
Troisdorf,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Troisdorf, 29.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Abteilung 4 – Stadtentwicklung und Stadtplanung – Vermessungsamt der Stadt Troisdorf und besteht
Troisdorf, 01.02.2005
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chropaeis
Leiter Stadtentwicklung u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 19.04.05 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.
Troisdorf, 01.02.2005
F.Hermanns
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Durchführung einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom ..... aufgefordert, sich zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu äußern.
Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
Troisdorf, 01.02.2005
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chropaeis
Leiter Stadtentwicklung u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die ortsübliche Bekanntmachung sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Troisdorf, 01.02.2005
F.Hermanns
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.05 bis 17.02.05 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.12.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bedenken und Anregungen haben öffentliches Interesse sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 1 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und aufgefordert worden.
Troisdorf, 01.02.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Andrea L. Pietrek, Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.05 nach geänderter Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Troisdorf, 29.07.2005
F.Hermanns
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind mit wesentlichen unwiderlegbaren Stellungnahmen / ohne wesentliche/unter Stellungnahmen ausgelegt (§3 Satz 2 BauGB) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.05 bis 23.09.05 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 04.08.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.
Troisdorf, 29.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Andrea L. Pietrek, Beigeordneter

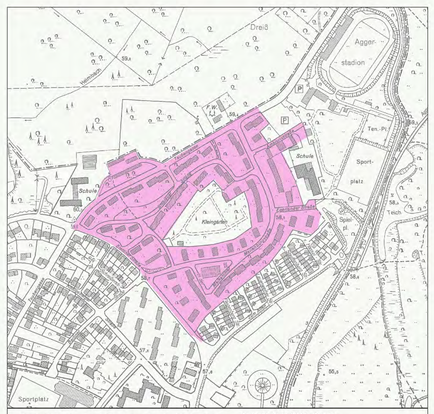
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.09.05 als Satzung, bzw. Beschluss, (§ 10 BauGB), die Begründung in beschlossen worden.
Troisdorf, 10.10.2005
Liedtkehoven
Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes, seine Planunterlagen, Dieser Plan stimmt mit dem Willen der Stadt Troisdorf überein und die Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.
Troisdorf,
Siegel
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist Satzung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Troisdorf,
Der Bürgermeister
In Vertretung
Andrea L. Pietrek, Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
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 (PlanV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2004 (GV. NRW. S. 96)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2004 (GV. NRW. S. 256)

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 — Ausschnitt aus der DGK 5 , Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

T 169 Blatt 1

Maßstab 1: 1000

2.Offenlage — 05.09.2005