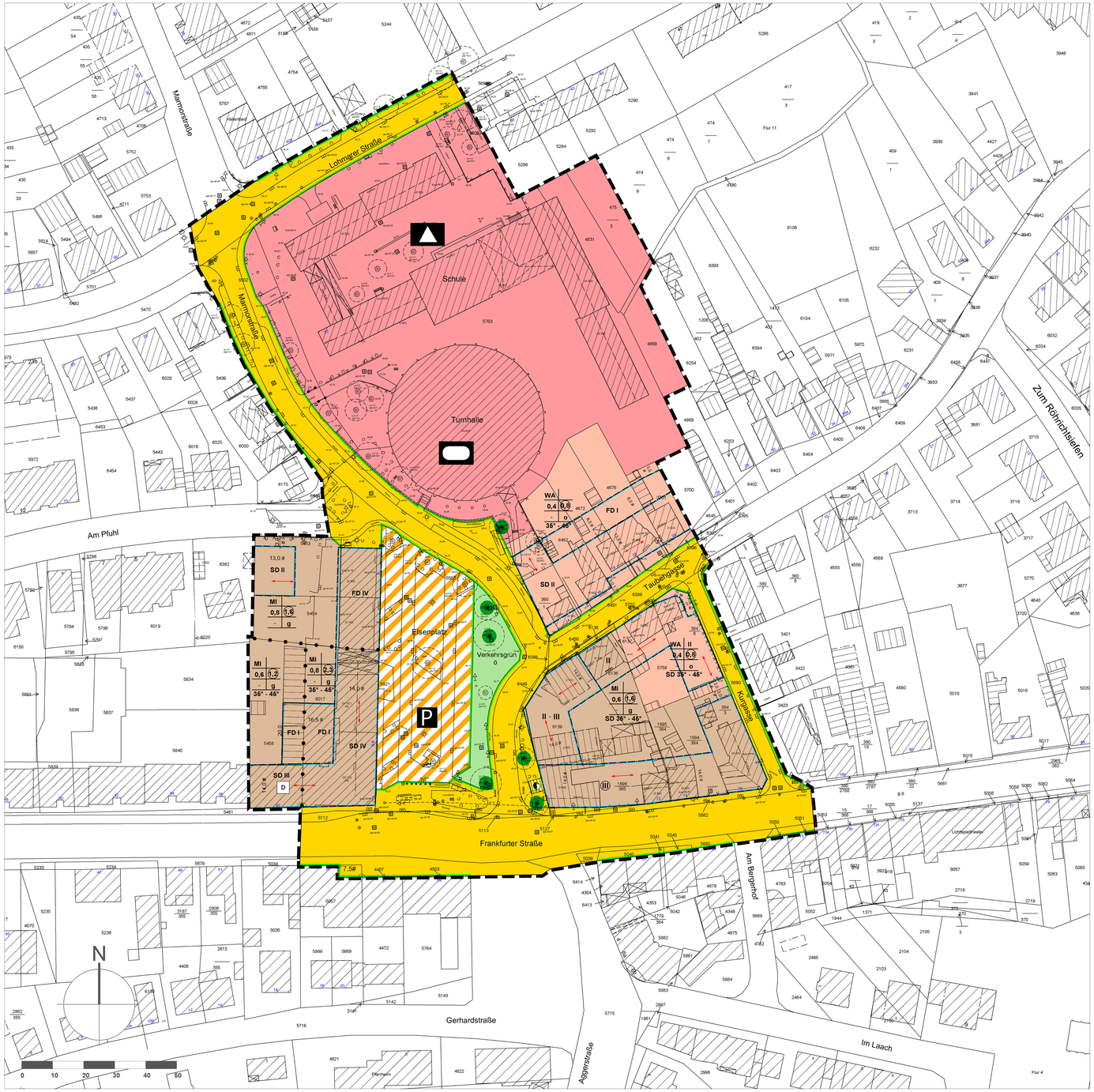


ZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet - WA
- MI — Mischgebiet - MI

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

- 0,4 — Grundflächenzahl - GRZ
- (0,8) — Geschoßflächenzahl - GFZ

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

- Baugrenzen / Grenze der Geschossigkeit
- g — geschlossene Bauweise
- I - XII — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- (III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Schule
- Zweckbestimmung Sportliche Zwecke

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G — Grünfläche - öffentlich
- Bäume - Erhaltung

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze Geltungsbereich
- (...) — Bestandsaufnahme Geschossigkeit
- D — Denkmal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten

Gem. § 1 Abs 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO) nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2 Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf (Einzelhandelskonzept 2011):

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalcameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör (WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Ausnahme zur Überschreitung der GRZ und GRZ bei Eckgrundstücken

Bei Eckgrundstücken kann eine Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.

2.2 Anzurechnende Flächen bei der Ermittlung der Grundflächen

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen (Flächen für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des (BauNVO § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschreiten.

2.3 Geschossfläche

Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wenn die erhöhte Geschoßflächen nicht mehr als das Anderthalbfache der Grundstücksfläche beträgt (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit den Ziffern (1) bis (6) gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Einfriedungen

Straßenseitig sind Einfriedigungen in ortsüblicher Materialauswahl bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7. Umgang mit auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege 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.

8. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseiligungsdienst weist darauf hin, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel vorliegen, jedoch keine Garantie für eine Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann. Er empfiehlt eine Sicherheitsdetektion bei Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen (Az. 22.5-3-5382068-277/11).

9. Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

10. Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

11. geometrische Eindeutigkeit

Die Straßenbegrenzungslinie und die Ausweisung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, wie die öffentliche Grünfläche im Bereich des Eisenplatz und der Marmorstraße sind über Koordinaten festgelegt und der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 06/2011) zugrunde.

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

Troisdorf, ...
.....
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
.....
Amtsleiter 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 der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 den Beschluss zur Änderung 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 07.06.2011 bekannt gemacht.

Troisdorf, ...
.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 03.11.2011 durchgeführt worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 08.02.2012 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 27.02. bis 27.03.2012 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **18.02.2012** 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 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 15.05.2012 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 08.09.2012 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 (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 (PlanzVO) 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 21.2.2009 (GV. NRW S. 883)
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)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 2, 3. Änderung

Rechtskraft: 30.06.2012

Maßstab 1:500