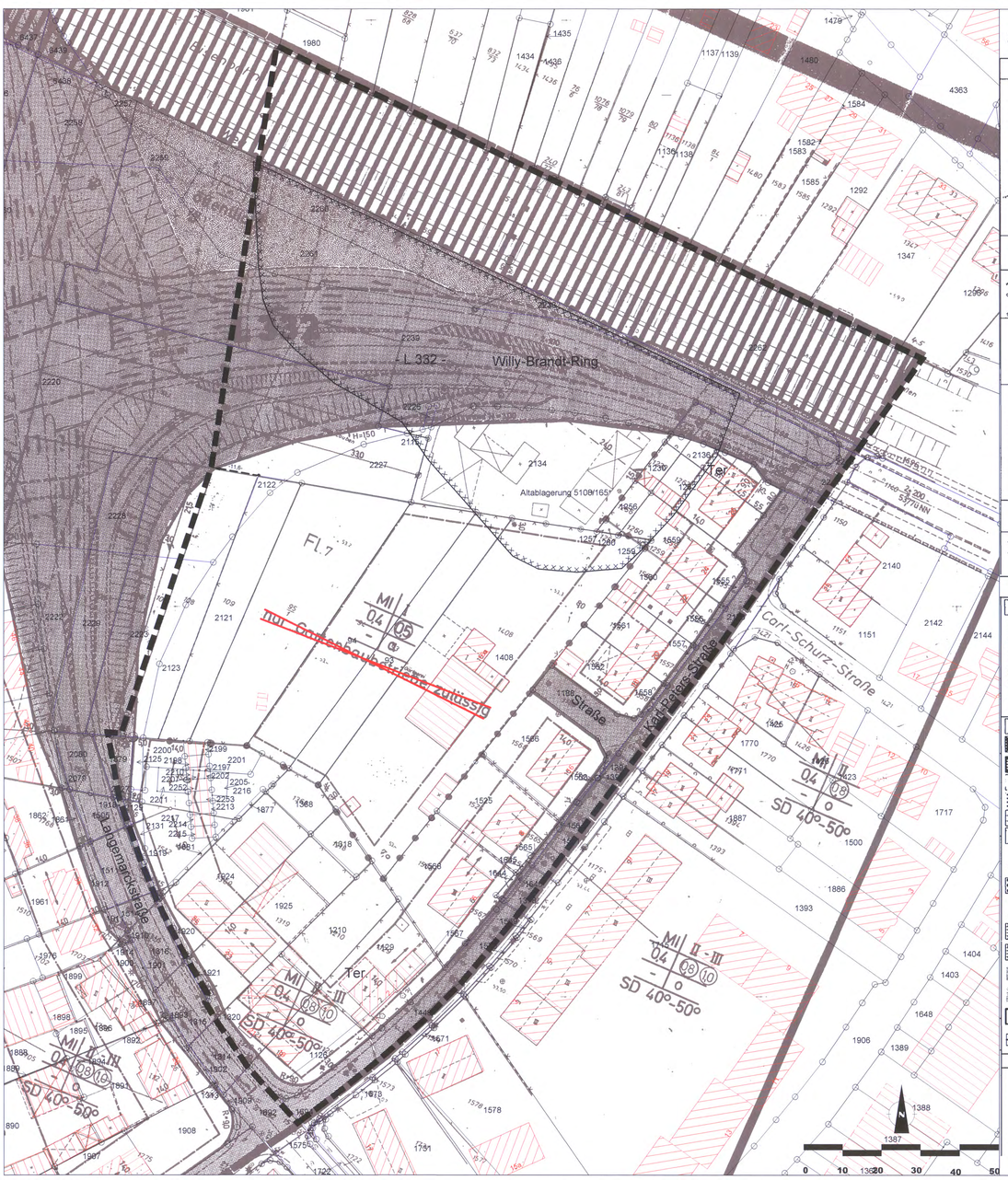


ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
WB BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4 a BauNVO)
MD DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
MK KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)
GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
GI INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)
SO SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO, § 11 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL/GFZ (§ 20 BauNVO)
BAUMASSENZAHL/BMZ (§ 21 BauNVO)
GRUNDFLÄCHENZAHL/ GRZ (§ 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA
ART DER NUTZUNG | GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL | BAUWEISE
DACHFORM | DACHNEIGUNG

DACHGESCHOSS
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST-GRENZE (§ 20 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- BZW. MINDESTGRENZE (§ 16 BauNVO)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND (§ 16 BauNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
GESCHLOSSENE BAUWEISE
ABWEICHENDE BAUWEISE

TH TRAUFHÖHE
FH FIRSTHÖHE
OK OBERKANTE

BAULINIE
BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

GRUNDFLÄCHEN
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ, FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT, (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
FLÄCHE MIT EINHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BauGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
ERHALTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BauGB)
DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
ZU ERHALTENDE GEBÄUDE/ SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)
SAMMELRUNGSGEBIET (§ 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG)
Altablagerung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
ST STELLPLÄTZE
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
TG TIEFGARAGE
HG HOCHGARAGE
HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
F mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
SCHULE
KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
POST
SCHUTZBAUWERK
FEUERWEHR

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
FUSSGÄNGERBEREICH
EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
EINFAHRTSBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGS-ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB)
ELEKTRIZITÄT
GAS
FERNWÄRME
WASSER
ABWASSER
ABFALL
ABLAGERUNG

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER-LEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
OBERIRDISCH
UNTERIRDISCH

MIT GEH-(G), FAHR-(F) ODER LEITUNGS-RECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STÜTZMAUER (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)
OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 1 u. 6 BauGB)
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO / § 16 Abs. 5 BauNVO)
NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
FD FLACHDACH
SD SATTELDACH
WD WALMDACH
GD GEWEGTE DACHFLÄCHEN
FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENGEWÄSSER
SCHUTZGEBIET (§ DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
NATURSCHUTZGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURDENKMAL
ANBAUVERBOTSZONE GEM. LStrg BZW. FStrg
BAHNANLAGE
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Fesetzungen

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

Im Mischgebiet - MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit ausschgeschlossen.

Im Mischgebiet - MI sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit augeschlossen.

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

2.1 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke müssen mindestens 225 m² groß sein.

2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei der Bebauungn von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) um maximal 50% ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise bedeutet, dass auf die gemeinsamen Grenzen angebaut werden darf. Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen des § 6 BauO NW entsprich (Bauwich).

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

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

5. Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der Altablagerung 5108/165 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen), sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

7. Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

8. Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen. Abweichungen von dieser Regel können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint.

9. Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u.ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente (z.B. Fachwerk) aufnehmen, sind nicht zulässig. Das bedeutet, dass z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassendengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgebledete Fachwerklassade zulässig ist.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind von der Größe und Ausstrahlung her so aufzustellen, dass sie keine Auswirkungen auf den fliessenden Verkehr, vor allem im Bereich der L 332 haben können.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

11. Eintragungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.

12. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

13. Baumpflanzung

Nicht übebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

14. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 5108/165. Zur Verhinderung von schädlichen Setzungen für Bauwerke auf Altablagerungen ist in der Regel mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen.

Bei Bauarbeiten, die in den Altablagerungskörper eingreifen (z.B. Leitungsverlegung, Herstellung von Fundamenten), muss mit dem Antreffen von "Boden mit schädlichen Verunreinigungen" gerechnet werden. Der anfallende Aushub ist zu separieren und für die Untersuchung zur Abfalldeklaration zu beproben. Die Arbeiten müssen unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich einer fachgerechten Abfallentsorgung sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, nachzuweisen.

15. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenenden Fläche. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

16. Entsorgung von 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 zu anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Die Plangrundlage ist eine Ausschnittskopie des Bebauungsplanes T33,1 Änderung und ihr liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Juni 2009) zugrunde.

Troisdorf, 22.03.2010 — 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, 22.03.2010 — Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 22.03.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **18.06.2009** 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 **30.06.2009** bekannt gemacht.

Troisdorf, 12.01.2010 — Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **08.07.2009** bis **10.08.2009** durchgeführt worden.

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

Troisdorf, 12.04.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **19.11.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 12.04.2010 — Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **16.12.2009** bis **22.01.2010** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **08.12.2009** 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, 22.10.2010 — 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. § 13 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 **16.03.2010** als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 26.4.2010 — Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 26.4.2010 — Bürgermeister

In-Kraft-Treten

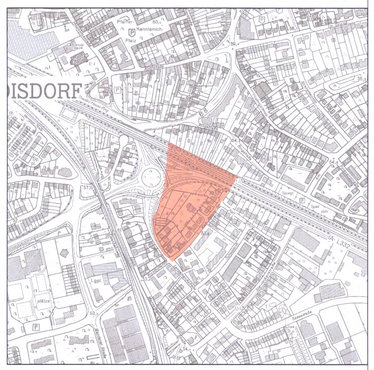
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, ... — Der Bürgermeister In Vertretung ..... Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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 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. 644)
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



Bebauungsplan
T 33, 2. Änderung

Rechtskräftig seit: Maßstab 1:500