Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 08 / 2013) zugrunde.

Troisdorf, 10.12.2013 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A.Cordier
Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, den 10.12.2013 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 13.12.2013 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 30.03.2013 bekannt gemacht.

Troisdorf, 13.12.2013 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 09.04.2013 durchgeführt worden.

Troisdorf, 13.12.2013 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 13.12.2013 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.10.2013 bis 31.10.2013 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.09.2013 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, 27.12.2013 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 03.12.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 06.01.2014 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 24.03.2014 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 29.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 31.03.2014 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
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)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Ziff. 6, 7 u. 8 i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

2. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

B. Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauO NW

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

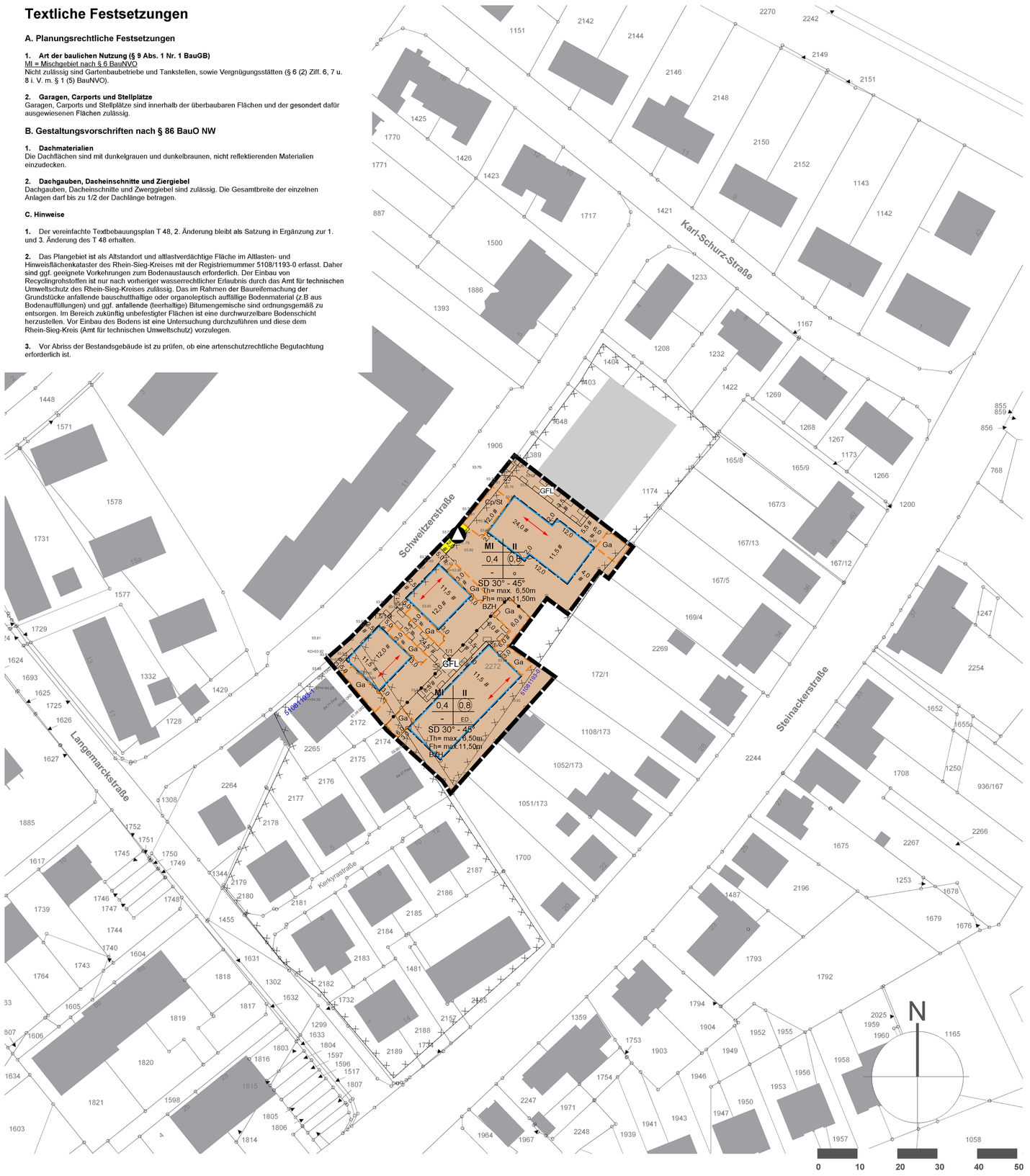
2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel
Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerggiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/2 der Dachlänge betragen.

C. Hinweise

1. Der vereinfachte Textbebauungsplan T 48, 2. Änderung bleibt als Satzung in Ergänzung zur 1. und 3. Änderung des T 48 erhalten.

2. Das Plangebiet ist als Altstandort und altlastverdächtige Fläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Registriernummer 5108/1193-0 erfasst. Daher sind ggf. geeignete Vorkehrungen zum Bodenaustausch erforderlich. Der Einbau von Recyclingrohstoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zulässig. Das im Rahmen der Baureifemachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich zukünftig unbefestigter Flächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Vor Einbau des Bodens ist eine Untersuchung durchzuführen und diese dem Rhein-Sieg-Kreis (Amt für technischen Umweltschutz) vorzulegen.

3. Vor Abriss der Bestandsgebäude ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich ist.



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

M — Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Geschossflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
V — Zahl der Vollgeschosse
TH — Traufhöhe
FH — Firsthöhe
BZH — Bezugshöhe 54.00 üNHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

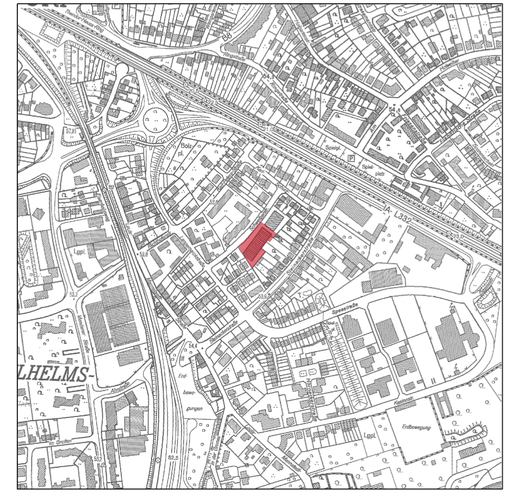
VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abfall

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St/ Cp/ GA — Stellplätze / Carport / Garagen
GFL — Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der angrenzenden Parzellen und der Ver- und Entsorgungst
Altstandort 51081193-0, siehe textliche Festsetzungen Punkt C 2
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstrichtung
Nutzungsschablone (MI | II; 0,4 | 0,8; - | o; SD 30°-45°)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 48, 3. Änderung

Rechtskraft: 29.03.2014

Maßstab 1:500