I. Textliche Festsetzungen

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet - WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

Als Ausnahme kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (Tiefgaragenbonus gem. § 21a Abs. 5 BauNVO), wenn die erhöhte Geschossfläche nicht mehr als das Anderthalbfache der Grundstücksfläche beträgt. In diesem Fall kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zur Höchstgrenze nach BauNVO (0,6) überschritten werden.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der grenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebliche Fassade frei wählbar.

3.2 Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

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

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze in Tiefgaragen.

5. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Baumasse von 20 m³ zulässig.

6. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Aufenthaltsräumen muss mindestens 57,93 müNN betragen.
Hinweis: Die HQ 100 -Höhe liegt bei 57,93 müNN.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Dachform

8.1 Abweichend von der festgesetzten Dachform (Flachdach - FD) sind auch flachgeneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 18° ausnahmsweise zulässig.

8.2 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 Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Grundstück im Plangebiet wurde vor dem 01.01.1996 erstmals an die Kanalisation angeschlossen, so dass keine Verpflichtung besteht, die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen zu versickern.
Ist eine freiwillige Versickerung beabsichtigt, sind die Vorschriften des § 51a Landeswassergesetz zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichem Verfahren einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Erlaubnis der Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige / zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

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, An der B 484, 51491 Overath (Telefon 02206/9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf, dass trotz fehlender Hinweise auf ein Vorhandensein von Kampfmitteln keine Garantie auf eine Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann. Bauarbeiten sind generell sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei zusätzlichen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. (Az.: 22.5 - 3 - 5382068 - 16 / 10)

12. Zulässigkeit von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis durch den Rhein-Sieg-Kreis zulässig.

13. Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallenden 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.

14. Schutz von Nist- und Brutplätzen

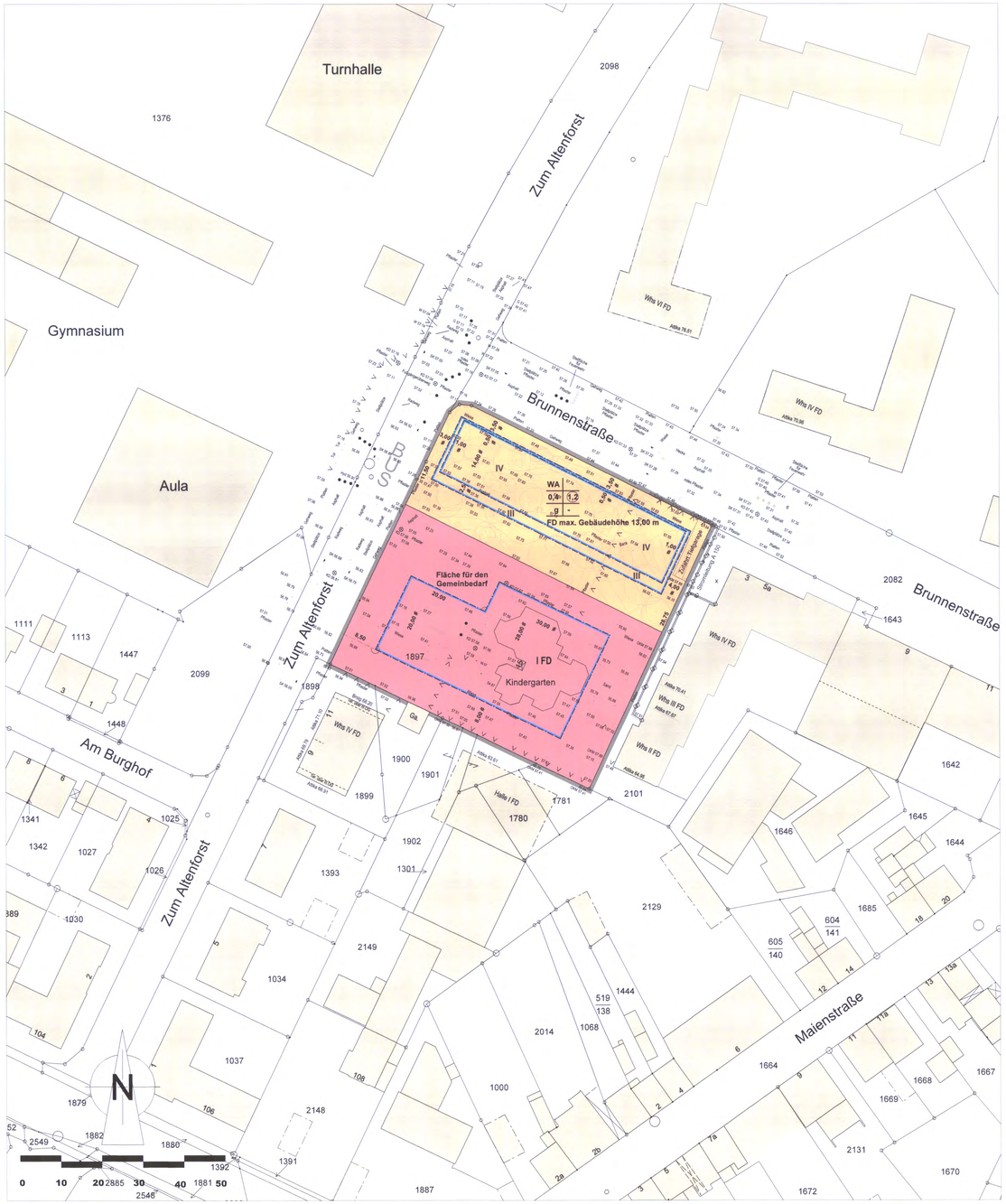
Bei der Beseitigung von Gehölzen ist § 64 Landschaftsgesetz NW zu beachten.

15. Schutz von Versorgungsleitungen

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Deren Schutz ist bei baulichen Maßnahmen oder Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen mit den Stadtwerken Troisdorf abzustimmen und sicherzustellen.

16. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt
Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potenziellen Überflutungsbereich der Agger. Es sind deichgeschützte
Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden.
Eine Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimieren.



VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 11/2009) zugrunde.Die Aufnahme der örtlichen Topografie erfolgte im November 2009.

Troisdorf, 27.10.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag ~~Öffentl. bestellter~~ Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des ~~öffentlich bestellten~~ Vermessungsingenieurs mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 22.10.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, 22.10.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet.

Troisdorf, 22.10.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 19.11.2009 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 **05.01.2010** bekannt gemacht.
Troisdorf, 03.11.2010 — Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am **13.01.2010** / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **14.01.2010** bis **27.01.2010** durchgeführt worden.

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

Troisdorf, 22.10.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **25.02.2010** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 03.11.2010 — Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **17.03.2010** bis **16.04.2010** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **09.03.2010** 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, 28.10.2010 — Der Bürgermeister In Vertretung Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.10 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 03.11.2010 — Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.06.10 bis 13.07.10 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 22.06.10 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, 28.10.2010 — Der Bürgermeister In Vertretung Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 05.10.2010 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 08.11.2010 — Bürgermeister

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

Troisdorf, 08.11.2010 — Siegel — Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 23.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 23.11.2010 — Der Bürgermeister In Vertretung gez. Lehmann 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 (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 25.10.2008 (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)

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

1,2 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

g — geschlossene Bauweise
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Kindergarten

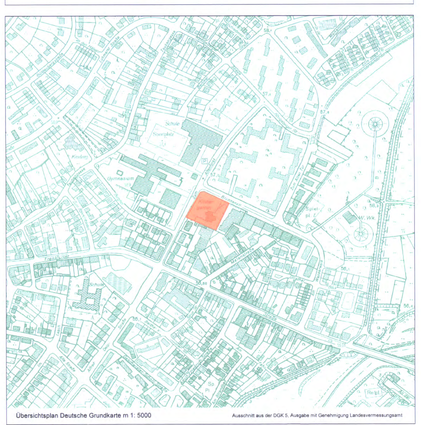
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Stromleitungen A 150

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
St — Stellplatz

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte m 1: 5000 — Auszug aus der DGK 5. Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan T 73, 6. Änderung

Maßstab 1:500