TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
MK-Kerngebiet nach § 7 BauNVO
Oberhalb des EG sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 "sonstige Wohnungen" zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der festgesetzten maximalen Geschoßflächenzahl bis zur Obergrenze nach § 17 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, um eine einheitliche Platzrandbebauung und Höhenentwicklung zu ermöglichen. Im Einzelfall ist eine geringfügige Überschreitung der Höchstwerte gem. § 17 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, wenn die Grundstücksstruktur und - größe dies erfordert.

3. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Gebäudehöhen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden 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 Eckgebäuden ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebliche Fassade frei wählbar.

5. Bauweise
„b = besondere Bauweise" nach § 22 Abs. 4
Es kann auf die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die seitlichen und die hinteren Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand einzuhalten, der den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht.

6. Regelung zu Staffelgeschoßen
Im MK 1 ist das sechste Geschoß als Staffelgeschoß auszubilden. Das Geschoß hat von der vorderen und hinteren Gebäudeflucht mindestens einen Meter zurückzutreten. Die Grundfläche des sechsten Geschoßes darf max. 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschoßes betragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

7. Dachmaterialien
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.

8. Dachgauben
Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

9. Fassadenmaterialien
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis max. 90 cm Höhe, bezogen auf die Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteighinterkante) zulässig. Bei fallendem oder steigendem Geländeniveau ist eine Sockelstaffelung entsprechend anzuordnen. Verschindelungen, Verschieferungen u. ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

10. Werbeanlagen
Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im I. Obergeschoß zulässig.

11. Flachdächer
Flachdächer in den zusammenhängenden Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

12. Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m2 Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

13. Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise, mit Ausnahme der Festsetzung Fußgängerzone.

Legende

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

MK Kerngebiet

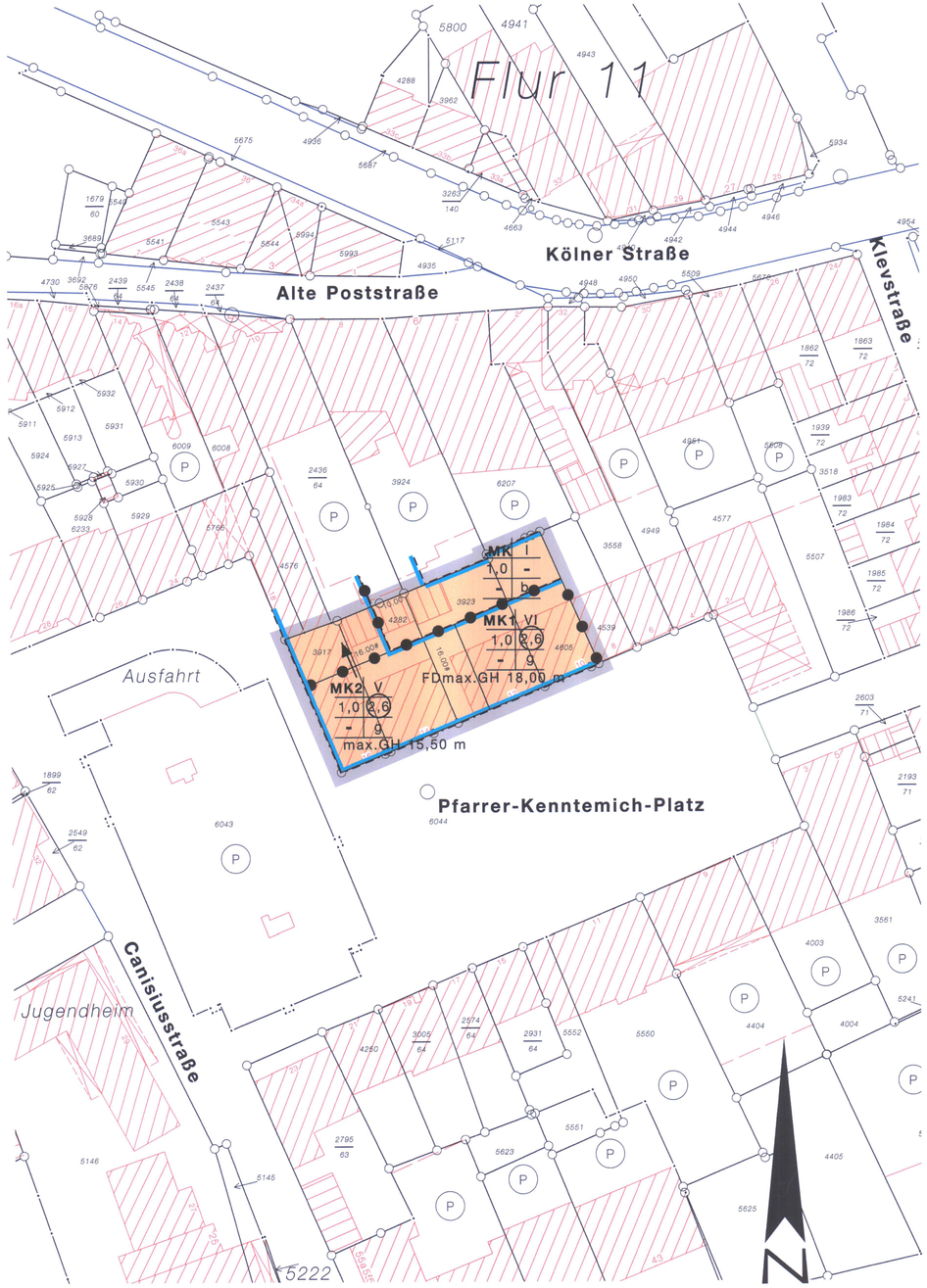
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

2,6 Geschoßflächenzahl
1,0 Grundflächenzahl
VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

g Geschlossene Bauweise
b Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr.4)
Baugrenze

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
FD Flachdach



Verfahrensvermerke §13a

Plangrundlage/Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Mai 2009) zugrunde.

Troisdorf, 19.01.11 Der Bürgermeister Im Auftrag ... Vermessungsingenieur

Troisdorf, ... Öffentlich best. Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 24.01.2011 Der Bürgermeister Im Auftrag ... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, 19.01.11 Der Bürgermeister Im Auftrag ... Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 24.01.2011 Der Bürgermeister Im Auftrag ... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss §13a
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 11.03.2009 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 21.04.2009 bekannt gemacht.

Troisdorf, ... Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 04.11.2009 /öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 05.11.2009 bis 16.11.2009 durchgeführt worden.

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

Troisdorf, 24.01.2011 Der Bürgermeister Im Auftrag ... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.02.10 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 17.03.10 bis 16.04.10 gem. § 3 Abs.2 i.V.m. §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 09.03.10 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 beteiligt worden.

Troisdorf, 26.01.11 Der Bürgermeister In Vertretung ... Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.10.2010 bis 19.10.2010 gem.§ 3 Abs.2 i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 28.09.2010 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 und dem Hinweis,dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 26.01.11 Der Bürgermeister In Vertretung ... Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 14.12.2010 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 01.02.11 Bürgermeister

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

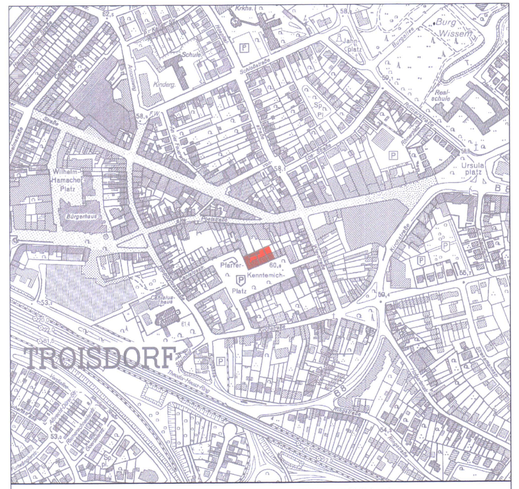
Troisdorf, 01.02.11 Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 15.02.2011 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 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



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Ausschnitt aus der DGK5, Ausgabe mit Genehmigung Landesverwaltungsamt

Bebauungsplan

T 89 Blatt 2, 2. Änderung

Maßstab 1: 500

Rechtskraft: