Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 u. § 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU) werden die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im MU sind Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) einschließlich Wohnungsprostitution - nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Definition Trauf- und Firsthöhe

Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Flachdächern wird mit Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung bezeichnet.
Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Flachdächern die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.
Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der gebäudeseitigen Oberkante des Gehwegs vor dem jeweiligen Baugrundstück.

2.2 Abweichungen von der Grundflächenzahl

Im MU darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 15% der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig und die Begrünung von Dachflächen zur Hälfte angerechnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baulinie im Obergeschoss

Die festgesetzte Baulinie darf in den Obergeschossen von Erkern mit bis zu 1,5m Tiefe auf einer Gesamtbreite von 3,0m pro Gebäudefassade ausnahmsweise überschritten werden. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,0m muss gewahrt bleiben.

3.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Firstrichtung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Dächer der Hauptanlagen sind traufständig zur erschließenden Straße hin auszurichten.

5. Erhaltungssatzung für städtebauliches Erhaltungsgebiet (gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB. Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden (Gestaltungsfestsetzungen siehe Abschnitt II). Besonders prägend und daher zu erhalten sind die Gebäude Wilhelmstraße 10, 14 und 18 aufgrund ihrer städtebaulichen oder künstlerischen Bedeutung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform/-neigung
Im Bereich der Zulässigkeit von Satteldächern (SD) ist ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen zulässig, sofern dieser sich bezüglich der gesamten Dachtiefe den geneigten Dachflächen deutlich unterordnet (max. ein Drittel der Dachtiefe).

1.2 Dacheindeckung/-begrünung
Flachdächer im Blockinnenbereich sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Im Übrigen sind für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebenanlagen nur einfarbige, nichtglänzende Materialien in gedeckten schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
Im Bereich der Erhaltungssatzung sind Ziegel zu verwenden.

1.3 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. ein Drittel der Gesamtbreite des Gebäudes einnehmen.

2. Fassadengestaltung (inkl. Fenster)

Im Bereich der Erhaltungssatzung sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis max. 0,9m Höhe zulässig.
Es sind stehende Fensterformate zu wählen (d.h. Höhe > Breite). Vorhandene Fensterssprossen sind zu erhalten bzw. bei einer Erneuerung wiederherzustellen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbeanalgen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Werbeanalgen auf oder integriert in Dachflächen

4. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro 150m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

III. Nachrichtliche Übernahmen; Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen für den Geltungsbereich keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln vor (Schreiben vom 28.02.2018 AZ. 22.5-3-5382068-116/18). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gewährt werden. Grundsätzlich gilt daher: Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen. Ein Antrag kann unter Angabe des o.g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

2. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise (Hausnummer 10, 12 u. 14) innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.
Im Wasserschutzgebiet ist der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig. Zudem sind Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.03.2018) zugrunde.

Troisdorf, 24.10.2018 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 24.10.2018 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 29.10.2018 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 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 29.07.2017 bekannt gemacht.

Troisdorf, 08.11.2018 — F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 01.03.2018 bis 14.03.2018 durchgeführt worden.

Troisdorf, 29.10.2018 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 08.11.2018 — F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.05.2018 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, 23.10.2018 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Schaaf
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.09.2018 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 20.11.2018 — K.W.Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 20.11.2018 — Siegel — K.W.Jablonski
Bürgermeister

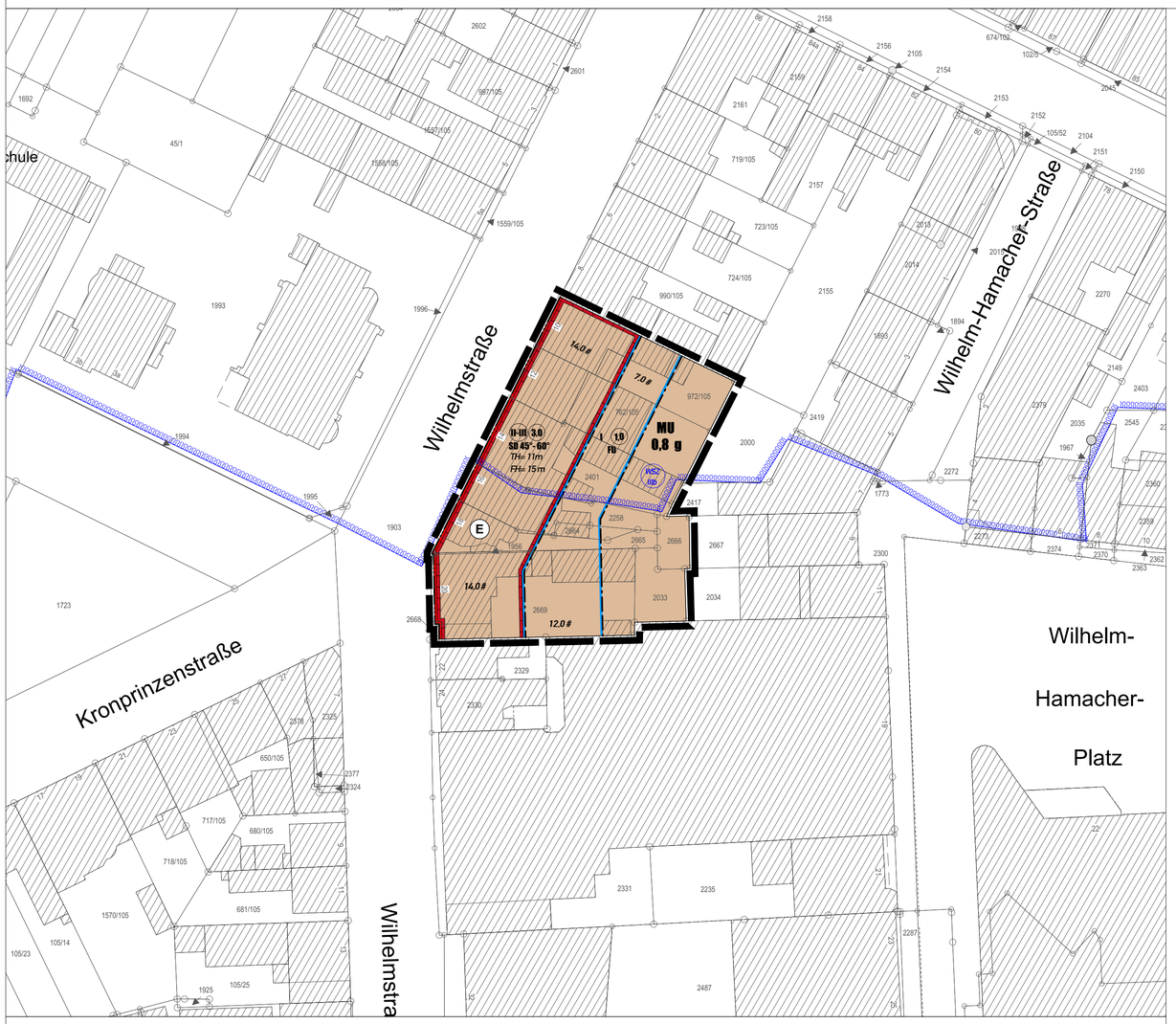
In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 07.01.2019 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Schaaf
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)



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

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

3,0 — Geschossflächenzahl
0,8 — Grundflächenzahl
II-III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
I — Zahl der Vollgeschosse
TH — Traufhöhe 11m über angrenzenden Bürgersteig
FH — Firsthöhe 15 m über angrenzenden Bürgersteig

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

g — Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

WSZ IIIb — Wasserschutzzone IIIb

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BAUGB)

E — Erhaltungsbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

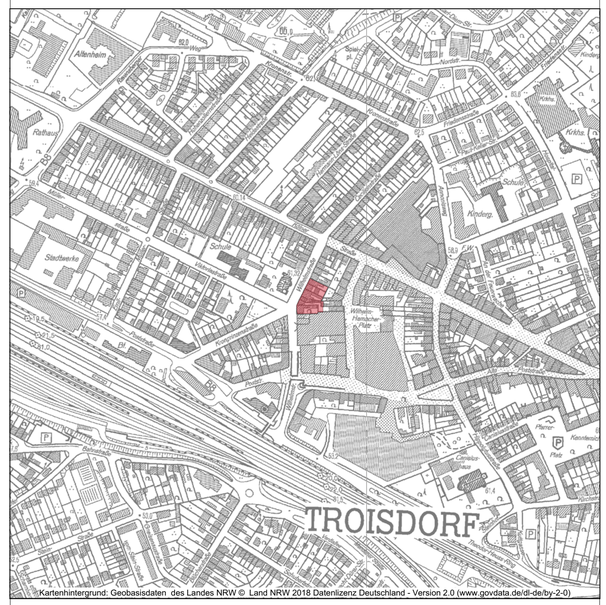
SD / FD — Satteldach / Flachdach
45°- 60° — Dachneigung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

I 1.0 FD — Nutzungsschablone

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Gebäude / Bestand
— paralelle Geraden
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
2057 — Flurstücksnummer

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 89, Blatt 3, 3. Änderung
Ortsteil Troisdorf-Mitte

Stadtplanungsamt — Stadt Troisdorf

Rechtskraft: 22.12.2018 — Maßstab 1:500