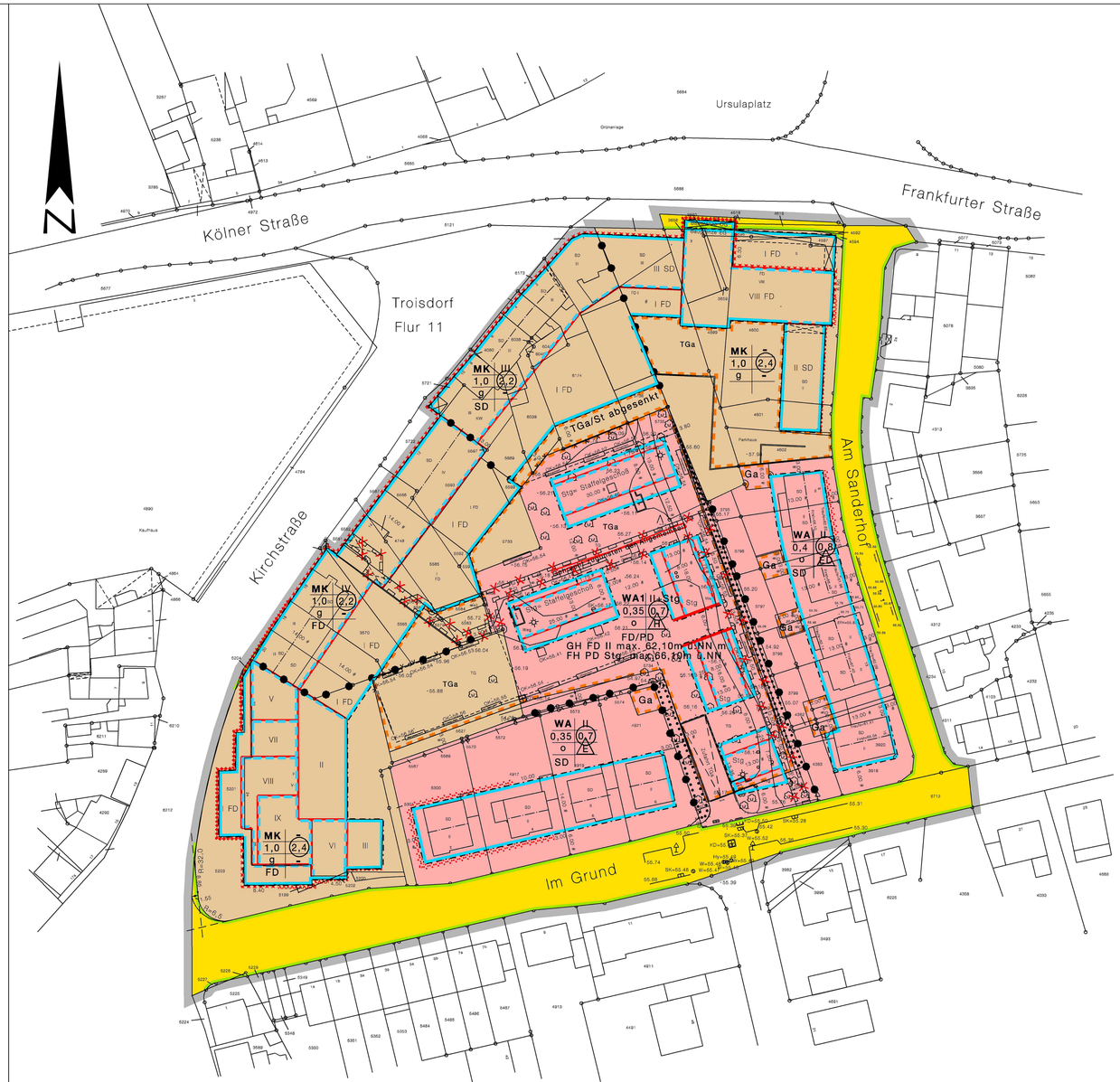


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T 69, Blatt 5, 2. Änderung

der Stadt Troisdorf

1. Art der Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Kerngebiet – MK

Sonstige Wohnungen sind gem. § 7 Abs 2, Nr. 7 der BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Gem. § 1 Abs 7 BauNVO werden die Nutzungsarten Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sexshops und Bordelle ausgeschlossen.

Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet WA 1 dürfen die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschreiten.

2.2 Gem. § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1 Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

3.2 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

4. Schallschutzvorkehrungen

4.1 Die Schallimmissionen an den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeseiten sind den jeweiligen Lärmpegelbereichen II bis VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen müssen für die Außenbauteile von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen sowie von Büroräumen und ähnliches resultierende Gesamtschalldämm-Maße R'w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel db (A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume *1 und ähnliches
I	bis 55	35	30	
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	*2	50	45
VII	> 80	*2	*2	50

*1 An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

*2 Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

4.2 Aufenthaltsräume, Schlafräume und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

5. Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist das vorhandene Heckengehölz zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

6. Hinweise

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes NRW verweist darauf, dass im Umfeld des Bebauungsplanes Hinweise auf das Vorhandensein von Bomben-blindgängern/Kampfmitteln gibt. "Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der... Maßnahme... . Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ...05/07.....) zugrunde.

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

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

Troisdorf,..... Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

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

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..10.03.2011.den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf,..... ..... Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch ~~öffentliche Auslegung~~ Anhörung am ..... /öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..06.04.2011.. bis ..19.04.2011.durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am...12.05.2011.....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 mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..01.06.2011.bis.30.06.2011.gem. § 3 Abs.2 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am.24.05.2011.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,..... 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. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,..... ..... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen 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 die vereinf. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..27.09.2011..... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf,..... ..... Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf,..... Siegel ..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..28.11.2011..... 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 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 17.12.2009 (GV. NRW S. 853)
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)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MK – Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 – Geschoßflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß z.B.: FH 78,2 m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- o – Offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

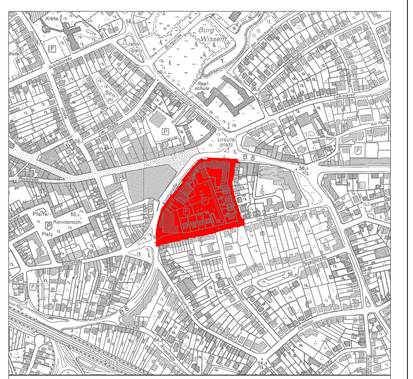
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga – Garagen
- TGa – Tiefgaragen
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entfällt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Lärmpegelbereich 2
- Lärmpegelbereich 3
- Lärmpegelbereich 4
- Lärmpegelbereich 5
- Lärmpegelbereich 6
- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- Geschoßabgrenzung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 — Ausschnitt aus der DGK 5 , Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

T89 Blatt 5, 2.Änderung

Maßstab 1: 500

Rechtskraft : 26.11.2011