Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 30.09.2014) und die topografische Aufnahme, bzw. Ergänzung (08.10.2013) zugrunde.

Troisdorf, 20.10.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A.Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, 20.10.2014
Apel
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 20.10.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A.Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 10.11.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 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 26.07.2011 bekannt gemacht.

Troisdorf, 10.11.2014
F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 04.12.2013 durchgeführt worden.

Troisdorf, 10.11.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 10.11.2014
F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.04.14 bis 21.05.14 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.04.2014 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, 12.11.2014
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 23.09.2014 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 12.11.2014
Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 12.11.2014 Siegel
Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 22.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 28.11.2014
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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die in Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Sex-Shops, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellartige Betriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

2.1. Ausnahmen zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Mischgebieten MI1 und MI2 können Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,50 m als Ausnahme überschritten werden.

2.2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen

4.1. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen (der Gebäude und der Freiflächen / Stellplatzanlae) nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans T139 Blatt 1 und 2 (rechtskräftig seit dem 26.5.1990) bleiben erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

5. Dachform der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform Satteldach (SD) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

III. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).
Während der Bauphase ist das technische Regelwerk DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, zu beachten.

2. Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. §39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

3. Versorgungsanschlüsse

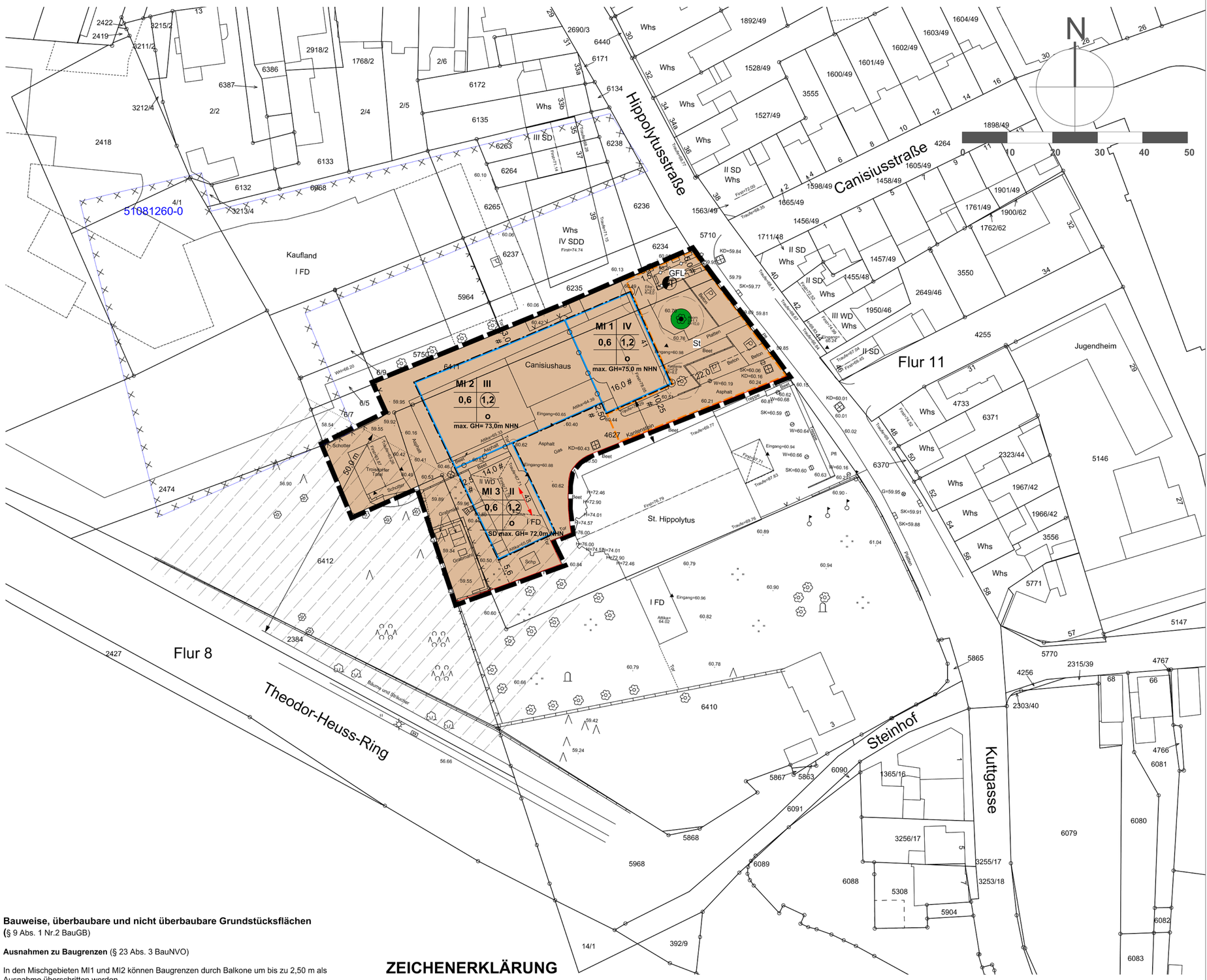
Die Anschlussleitungen der Bestandsgebäude sind zu Lasten des Vorhabenträgers zu schützen, bzw. zu verlegen.

4. Planzeichnung/Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5. <u>Bodendenkmäler</u>

In den nicht durch neuzeitliche Bodenstörungen tiefgründig veränderten Flächen des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet, die unter die Vorgaben des § 29 DSchG NW fallen. Die Umsetzung archäologischer Sicherungsmaßnahmen hat durch Anordnung der Unteren Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege nach den Vorgaben des § 29 DSchG NW zu erfolgen.



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,2 — Geschossflächenzahl
0,6 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse
max GH = — maximale Gebäudehöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise
Baugrenze

Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch
Strom - Netz - Station

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

SD — Satteldach
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze/ Garagen/ Gemeinschaftsgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GFL — Geh- Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der Ver - und Entsorger
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Schallschutz gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGmbH entlang Theodor-Heuss-Ring
Firstrichtung

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T89, Blatt 9, 7.Änderung

Rechtskraft, 22.11.2014 Maßstab 1:500