TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan A 132, 2. Änderung

1. **WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

   Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1).

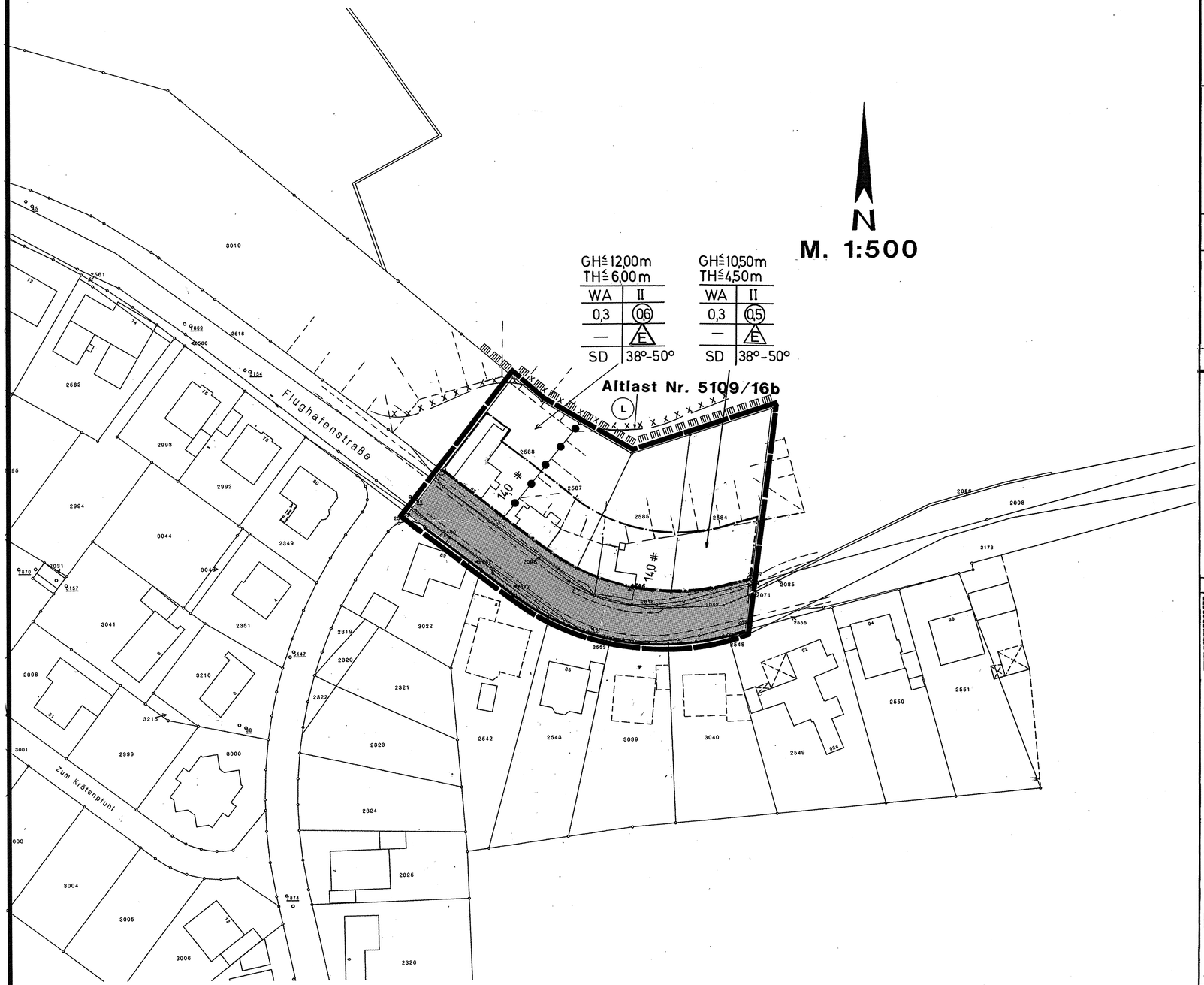
2. **Garagen und Stellplätze**

   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen können notwendige Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.

3. **Grundstücksgrößen**
   Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 350 qm groß sein.

Hinweise:

1. Gemäß § 51 a LWG sind die auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswässer in das nördlich angrenzende Siefen einzuleiten.
2. Der Änderungsbereich befindet sich im Anflugbereich des Flughafens Köln/Bonn. Bei neu zu errichtender Wohnbebauung sind entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen.



Gesetzliche Grundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)

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 (Planz V 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Landesbauordnung (Bau ONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. S.218).

Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926/SGV NW. 77).

ABKÜRZUNGEN:

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	LANDESBAUORDNUNG
FStrG	BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
StrWG NW	STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Diese Plangrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskartei (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises.
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 1.3.99 überein.

Troisdorf, den 22.03.99

Siegel — Sachgebietsleiter Vermessung

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom 1.3.99 **überein.**

Troisdorf, den 22.03.99

Siegel — Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Troisdorf, den 22.3.99

Siegel — Sachgebietsleiter Vermessung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WR	REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
WB	BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4 a BauNVO)
MD	DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
MK	KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)
GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
GI	INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)
SO	SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO) (§ 11 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (z. B. 0,6)
BAUMASSENZAHL / BMZ (z. B. 3,0)
GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
—	0	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

DG DACHGESCHOSS
VG VOLLGESCHOSS
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (Z. B. DREI GESCHOSSE)
II–IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE, (Z. B. II BIS IV)
(III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND, (Z. B. DREI GESCHOSSE)

o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE

TH TRAUFHÖHE (m über NN)
FH FIRSTHÖHE (m über NN)
GH GEBÄUDEHÖHE

BAULINIE
BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
SCHULE
KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
POST
SCHUTZBAUWERK
F FEUERWEHR

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
FUSSGÄNGERBEREICH
EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
EINFAHRTSBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB).
ELEKTRIZITÄT
ABWASSER
GAS
ABFALL
FERNWÄRME
ABLAGERUNG
WASSER

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ, FREIBAD
FRIEDHOF

WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
E ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB) i. V. § 81 (1) Ziffer 2 BauO NW)
E ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
ST STELLPLÄTZE
GST GEMEINSCHAFTSTELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
TG TIEFGARAGE
HG HOCHGARAGE
HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
F.mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB),
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
STÜTZMAUER
OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
FD FLACHDACH
SD SATTELDACH
WD WALMDACH
FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

18 WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (Z. B. 18)
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
HF GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
GEMEINDEGRENZE
GEMARKUNGSGRENZE
FLURGRENZE
EINSTEIGESCHACHT
KAPPE (SCHIEBER)
UNTERFLURHYDRANT
• 65,75 HÖHENLAGE ÜBER NN (Z. B. 65,75 m)
BORDSTEIN
STRASSENSINKKASTEN
STRASSENLATERNE

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Troisdorf, den 25.03. 1999
Siegel — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN, DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

TROISDORF, DEN 15.03. 19 99

STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I.V.
Siegel — BEIGEORDNETER

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungsbeschluß~~ dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 26.01.1999 gemäß (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 16.02.1999 bis 26.02.1999 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes, und die Durchführung des ~~vereinfachten~~ Änderungsverfahrens am 26.03.1999 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 ~~u. § 13 BauGB~~ BauGB)

Troisdorf, den 15.03.1999
Vors. d. Stadtentwicklungsauss.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Troisdorf, den 12.05.1999
Der Stadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Die erneute Offenlegung - die eingeschränkte Beteiligung - hat der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am ..... beschlossen. (§3 Abs. 3 BauGB)

Troisdorf, den .....
Vors. d. Stadtentwicklungsausschu.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)

Troisdorf, den .....
Der Stadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 15.06.1999 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Troisdorf, den 15.07.1999
Bürgermeister

Die Bekanntmachung / der Genehmigung der Bezirksregierung ist am 10.08.1999 erfolgt. (§ 10 BauGB)

Troisdorf, den 10.08.1999
Der Stadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Im Bebauungsplanbereich sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde- und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar und unverzüglich zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
SWG SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
SOW SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
ALTLAST
LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. Z FLUGHAFEN)
LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B" FLUGHAFEN)
D DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
SAN SANIERUNGSGEBIET (§ 136, 1 und 3 BauGB)
SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
N NATURSCHUTZGEBIET
L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NDL NATURDENKMAL
ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
BAHNANLAGE
HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
HS GS/O W/A OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-FERNWASSER-HAUPTABWASSERLEITUNG)
SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. A132

Änderung Nr.: 2

Rechtskräftig seit: 10.8.1999

Übersichtsplan M 1:5000

