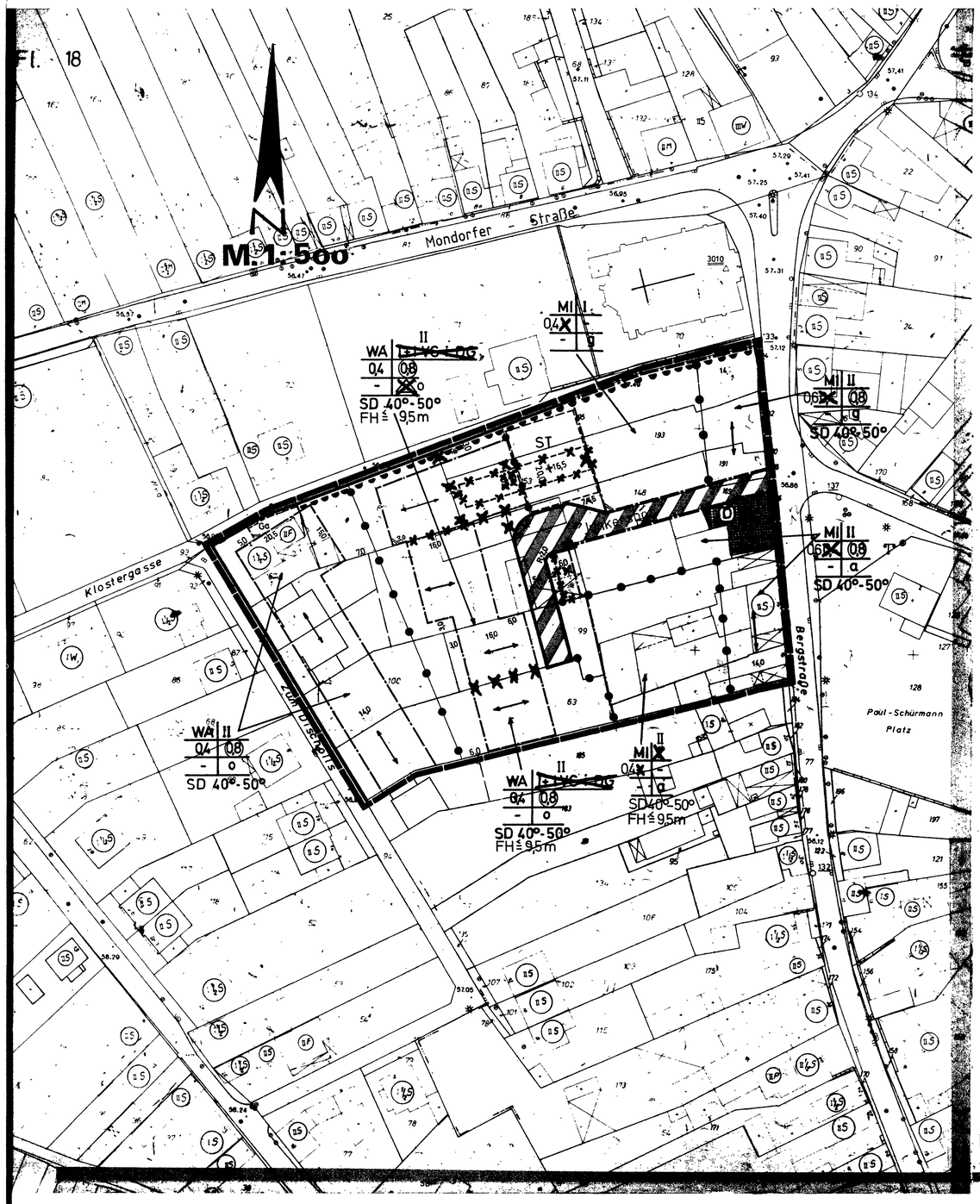


Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan B 109, 1. Änderung, Ortslage Troisdorf-Bergheim

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 WA= Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 MI= Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Garagen und Nebenanlagen:

2.1 **Garagen** sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten (§ 64 (6) Satz 1 BauO NW).

Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. (Nebenanlagen auf sonst nicht überbaubaren Flächen)

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

4. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW:

4.1 Bei den zweigeschossigen Baukörpern entlang der Straße "Zum Diescholl" sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

4.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von 2,0 m; Dacheinschnitte (Negativgauben) bis zu einer Breite von 3,0 m.

Breitere Dachgauben und Dacheinschnitte können nur in Absprache mit dem Stadtplanungsamt zugelassen werden, wenn Art und Abmessung sich in das Gesamtbild des Gebäudes und die umstehende Bebauung einfügen.

Bei Dachneigungen von 30 und 35° sind keinerlei Dachgauben erlaubt.

4.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen, sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigungen durch den Standort historischer Elemente (z.B. Fachwerk) aufnehmen, sind nicht zulässig.

4.4 Dachflächen sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

4.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

4.6 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG, sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW).

4.7 Einfriedigungen

In den Vorgärten des Blockinnenbereiches sind nur Rasenkantensteine zulässig.

In den übrigen Planbereichen können die Einfriedigungen aus den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Materialien ausgeführt werden, z.B. liegende und stehende Holzlamellen, Holzjägerzäune, Hecken, niedrige Mauern u. ä.).

Drahtflechtzäune sind in den Vorgärten ausgeschlossen.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind Unterteilungen (Einfriedigungen entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig).

Hinweise:

Die Darstellungen im öffentlichen Straßenraum und in Grünflächen gelten als Hinweise.

Zusatz zu Punkt 4.3 Fassadenmaterialien

"Das bedeutet, daß z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Putz, Klinker) keine konstruktive oder Schein-Fachwerkfassade zulässig ist."

Die vorliegende Plangrundlage ist / ist nicht in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster. Die Richtigkeit der Darstellung der Grenzen und Grenzpunkte wird bescheinigt. Maßstab 1:500. Troisdorf, den 16.9.1983. Siegburg, den 16.9.1983. Rhein-Sieg-Kreis, Der Oberkreisdirektor, Vermessungsamt. Ausgefertigt: Siegburg, den 16.9.1983. (Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 12. Jan. 1978 überein. Siegburg, den 16.9.1983. Rhein-Sieg-Kreis, Der Oberkreisdirektor, Vermessungsamt. (Siegel)

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Siegburg, den 16.9.1983. (Siegel)

Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf vermerkten Vermerken überein. Troisdorf, den 19.11.1984. Der Stadtdirektor. In Vertretung. Bickenbach. (Siegel)

Sonstige Festsetzungen

- MIT GEH-(G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHRAFFEN FLÄCHEN
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES WASSERSCHUTZES
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STÜTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
- FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDAHDPFEILS

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- RÜ RÜCKHALTEBECKEN REGENWASSER
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- SCHUTZGEBIET F ÜBERFLÄCHENWASSER
- SCHUTZGEBIET I-S DES NATURSCHUTZRECHTES
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. § 9Abs. 8 FStr. 75 o.g.
- BAHNANLAGE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

Bei Kreis- und Landstraßen ist zusätzlich die Straßenklassifizierung mit den Entfernungsgrenzen (20 m bzw. 40 m) anzugeben. Die genaue Entfernung ist in Einzelfällen durch Messung festzustellen.

Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur hinweise.

(1) Bebauungsplanbereich und alle Teilbau- und Einzelmaßnahmen sind auf Kampfmittelfreiheit zu untersuchen und notfalls gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 7. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unverzüglich zu melden.

Zeichen der Kartenunterlage

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, KIOSK-, TRAFOGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSCHACHT
- KARTE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN
- BORDSTEIN
- STRASSENABLAUFKASTEN
- STRASSENLAMPE

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächenbezeichnung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Maßeinheit	qm/E.W.	E.W./ha	qm/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet					
1.2	Bewaldete Fläche					
1.3	Bruttobauland					
1.4	Bauland					
1.5	Nettobauland					
1.6	Nettowohnbauland					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Geschossigkeit	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bemerkungen
2.1						
2.2						
2.3						
2.4						
2.5						
2.6						
2.7						
2.8						
2.9						
2.10						
2.11	Summe					

3 Sonstige Daten

Nr.		Nr.	
3.1	Einwohner (E)	3.5	Private Grünfläche
3.2	Arbeitsplätze (AP)	3.6	Öffentliche Grünfläche
3.3	Einwohner je AP		
3.4	Bruttogeschoßfläche		

Art und Maße der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WB BESONDERES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SO SONDERGEBIET
- GRZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BMZ BAUMASSENZAHL
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- NUTZUNGSSCHEMA: ART D. NUTZUNG, GESCHOSSZAHL, GRUNDFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHENZAHL, BAUMASSENZAHL, BAUWEISE, DACHFORM, DACHNEIGUNG
- DG DACHGESCHOSS
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- UND MINDESTGRENZE
- II-IV
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- O OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- Th TRAUFHÖHE
- FH FIRSTHÖHE
- OK OBERKANTE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- 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
- SCHUTZRAUMANLAGEN
- TELEFONHAUS
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG
- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FREIBAD
- WASSERFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH
- DENKMALSCHUTZBEREICH
- EINZELDENKMAL
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE; SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
- SANIERUNGSGEBIET

Sonstige Festsetzungen

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
- ST STELLPLÄTZE
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- EH EINZELHÄUSER
- HG HOCHGARAGE
- FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK
- MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Q = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 Bau NVO)

Es kann grundsätzlich auf die Nachbargrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die Nachbargrenzen gebaut, so ist nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Grenzabstand zu wahren.

Der Aufstellungsbeschluß zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt: am 19.3.96 [§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB]

Die Offenlegung der Änderung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 19.3.96 beschlossen. [§ 3 Abs. 2 BauGB] Troisdorf, den 28.3.96 — Ratsmitglied — Bürgermeister

Die erneute Offenlegung der Änderung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am _____ beschlossen. [§ 3 Abs. 3 BauGB] Troisdorf, den _____ Ratsmitglied — Bürgermeister

Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 25.6.96 als Satzung beschlossen. [§ 10 BauGB] Troisdorf, den 29.7.96 Ratsmitglied — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am _____ beschlossen, den Auflagen beizutreten. Troisdorf, den _____ Ratsmitglied — Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung hat am 07.11.85 ~~hat nicht~~ stattgefunden. [§ 3 Abs. 1 BauGB]

Die Änderung dieses Bebauungsplanes hat während der Zeit vom 04.4.96 bis einschließlich 06.5.96 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 26.3.96 ortsüblich bekanntgemacht. [§ 3 Abs. 2 BauGB] Troisdorf, den 29.7.96 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V. (Pietrek) Techn. Beigeordneter

Die Änderung dieses Bebauungsplanes hat während der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. [§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB] Troisdorf, den _____ Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V. _____ Techn. Beigeordneter

Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde § 11 BauGB am _____ angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom _____ Az.: Köln, den _____ Der Regierungspräsident Im Auftrag _____

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 09.7.96 erfolgt. [§ 12 BauGB] in Verbindung mit § 2 Bau GB-Maßnahmengesetz. Troisdorf, den 28.7.96 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V. (Pietrek) Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) i.v.m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218).

Festsetzungen der 2. Änderung

~~gestrichene Festsetzungen~~

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. B 109

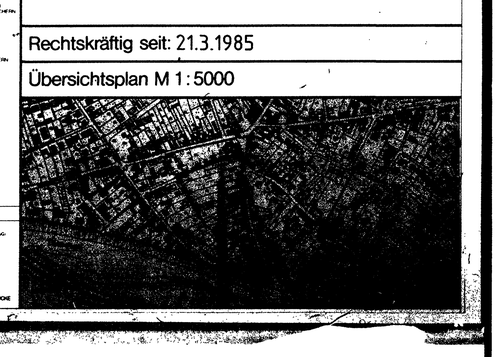
Änderung Nr.: 1

Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan B 109 Änd. Nr.1 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet (– – – – –).

Rechtskräftig seit: 21.3.1985

Übersichtsplan M 1:5000



stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. B 109

Änderung Nr. 2

Rechtskräftig seit: 09.7.1996

Dieser Plan ist der Urkundsplan / ~~stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf vermerkten Vermerken überein~~. Tr., den 28.3.96 Stadt Troisdorf ~~Der Stadtdirektor~~ In Vertretung (Dr. Kühle) Beigeordneter