TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan B 110, 1. Änderung und Erweiterung

1. Art der Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) sind unzulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 225 qm haben.

4. Gebäudehöhen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Fassade ausgehende, rechtwinklig zu deren Hauptflucht aufgebaute, gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

5. Nachrichtliche Übernahme

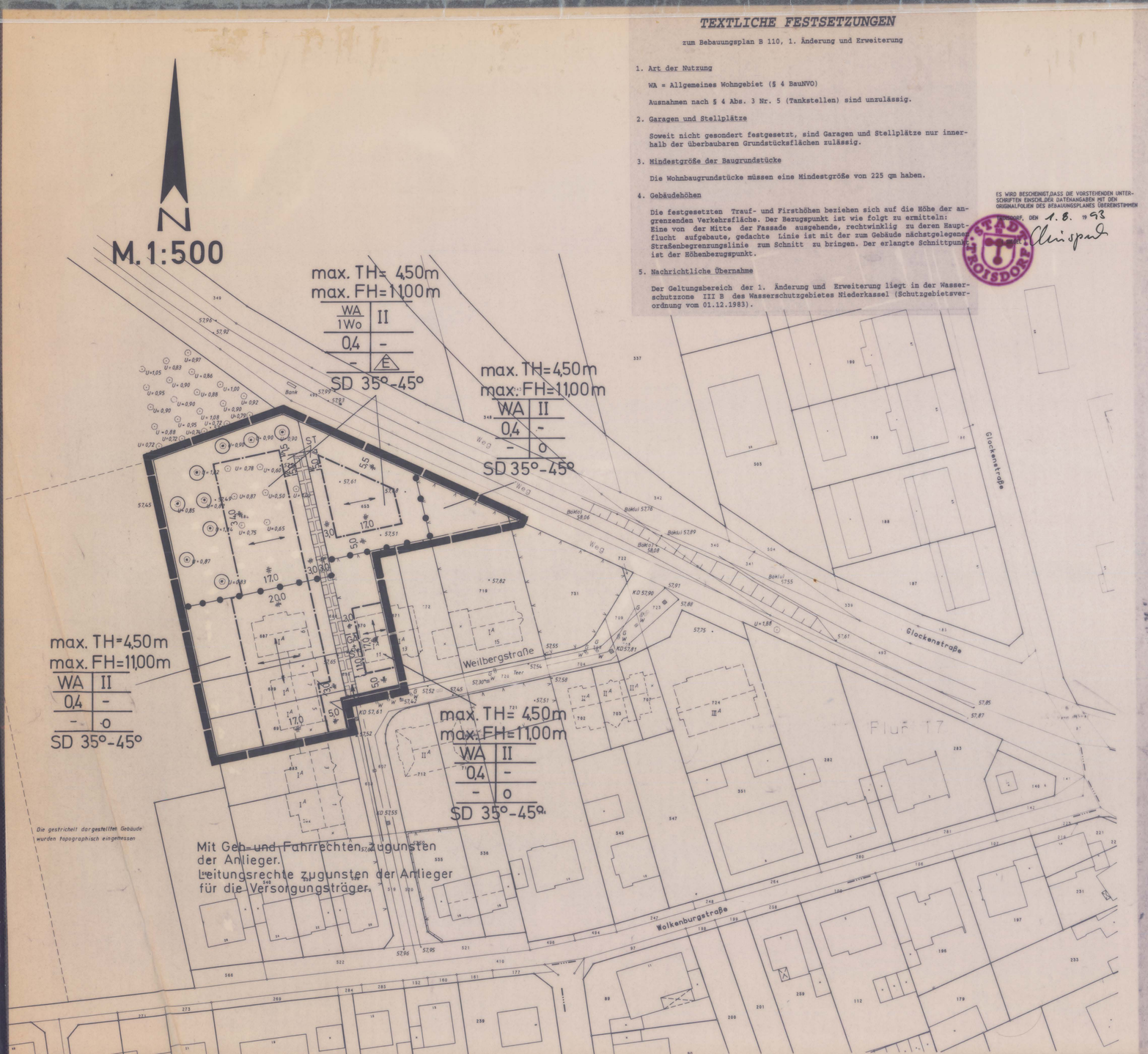
Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Niederkassel (Schutzgebietsverordnung vom 01.12.1983).

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE VORSTEHENDEN UNTERSCHRIFTEN EINSCHLIEßLICH DATENANGABEN MIT DEN ORIGINALFOLIEN DES BEBAUUNGSPLANES ÜBEREINSTIMMEN

TROISDORF, DEN 1.8. 1993

STADT TROISDORF

Clemens



Die vorliegende Plangrundlage ist ... eine Abzeichnung ... der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1977 im Maßstab 1 : 500 ... Die Plangrundlage enthält ausschließlich die ... Gebäude. Die Vollständigkeit der Planunterlage wurde z. T. neu kartiert durch Einwandfreies Fortführungsnachweis ... nach einer ... Neuvermessung ... Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Ausgefertigt

Troisdorf, den 2.6.93

(Siegel) Spiel (Vermessungsamt)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 2.6.93 überein.

Trdf., den 2.6.93

(Siegel) Spiel (Vermessungsamt)

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Stadtgrenzen planlich geometrisch eindeutig ist.

Troisdorf den 23.08. 1993

(Siegel) (Sachgebietsleiter Vermessung)

Dieser Plan ist der Urschrift gleichlautend.

Troisdorf den 17.09. 1993

Stadt Troisdorf

Der Bürgermeister

In Vertr. Beigeordneter

Stadt Troisdorf

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen, Wirtschafts- und sonstige Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Einsteigschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Höhenlage über NN
- Bordstein
- Straßenschachtkasten
- Straßenlaterne

Abkürzungen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- PlanzV: Planzeichenverordnung
- BauO NW: Landesbauordnung
- FStrG: Bundesfernstraßengesetz
- StrWG NW: Straßen- und Wege-Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen

Allgemeine Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 1929) (Bau- und Raumordnungsgesetz 1993 - BauROG)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2221)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, SGV. NW. 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992, GV NW S. 427)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil, 1. Änderung und Erweiterung, 1 Band BV. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW).

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB: Besonderes Wohngebiet (§ 4a 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)

WA 1Wo: Beschränkung der Zahl der Wohnungen §§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (M) Geschossflächenzahl, GFZ
- (M) Baumassenzahl, BMZ
- (M) Grundflächenzahl, GRZ

Nutzungsschema

- Art der Nutzung / Geschossigkeit
- Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
- Baumassenzahl / Bauweise
- Dachform / Dachneigung

- OG: Dachgeschoss
- VG: Vollgeschoss
- III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (2 = zwei Geschosse)
- II-IV: Zahl der Vollgeschosse als Ober- bzw. Untergrenze (2 bis 4 Geschosse)
- (II): Zahl der Vollgeschosse zwingend (2 = zwei Geschosse)
- o: Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. Verb. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
- E: Nur Einzelhäuser zulässig
- D: Nur Doppelhäuser zulässig
- HG: Nur Hausgruppen zulässig
- ED: Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g: Geschlossene Bauweise
- a: Abweichende Bauweise
- TH: Traufhöhe (m über NN)
- FH: Firsthöhe (m über NN)
- OK: Oberkante (m über NN)
- Baulinie
- Baugrenze

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf (privat und öffentliche Anlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Soziales 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
- Feuerwehr
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fussgängerbereich
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Anschlussbereich 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

- Fläche für Abgrabung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Landwirtschaft
- Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Forstwirtschaft
- Umgrenzung, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Fläche mit Anpflanzungsbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Erhaltungsbereich
- Zu erhaltende Gebäude sonstige bauliche Anlagen (§ 172 Abs. 1 und 2 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
- Stellplatz, Gemeinschaftsstellplatz, Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Überdachung
- Fläche für besonderen Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 6 BauGB)
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 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
- Stützmauer
- OK: Oberkante
- UK: Unterkante (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des Bebauungsplangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Gebäudeabschlussseiten
- FD: Flachdach
- SD: Satteldach
- WD: Walmdach
- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptfirstes

Im Bebauungsplanbereich sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, aufmerksam zu sein. Bodenfunde und Befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler vom 1. März 1980 (GV. NW. S. 226) sind unverzüglich dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unmeldepflichtig und unverändert zu erhalten.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Regenwasserrückhalteteiche
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser
- Schutzgebiet für Oberflächenwasser
- Flächen für den Luftverkehr
- Anschutzzone 1 (§ 17 LuftVG)
- Anschutzzone 2 (§ 17 LuftVG)
- Denkmal Schutzbereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Anbauverbotszone (§ 9 StrWG NW bzw. FStrG)
- Bahnanlage
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Oberirdisch (z. B. Hochspannungsleitung)
- Unterirdisch (z. B. Gas-, Wasserleitung, Hauptabwasserleitung)
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche

Bei Überschneidungen von Flächen bei Straßenerneuerungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedung und Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

Flächenbilanzierung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Bestand ha	Bestand %	Planung ha	Planung %
1	Plangebiet				
1.1	Bebaubare Fläche				
1.2	Außen- (einschl. Hofbefestigung)				
1.3	Grünflächen (einschl. Wege)				
1.4	Bauland				
1.5	Nettobauland				
1.6	Nettowohnbauland				

Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Fläche in ha
1	Summe				
2	Summe				
3	Summe				
4	Summe				
5	Summe				
6	Summe				
7	Summe				
8	Summe				
9	Summe				
10	Summe				
11	Summe				
12	Summe				
13	Summe				
14	Summe				
15	Summe				
16	Summe				
17	Summe				
18	Summe				
19	Summe				
20	Summe				
Summe Gesamt					

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt: 06.2.93

Der Bürgermeister: Clemens

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch den Planungsdienst der Stadt Troisdorf ausgearbeitet.

Der Bürgermeister: Clemens 11.11.93

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 06.2.93 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ortsübl. Bekanntmachung des Ortes und der Zeit von 24.6.93 bis 26.7.93 sowie der Auslegung wurden am 14.6.93 durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat während der Auslegungsfrist (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.7.93 bis 26.7.93 öffentlich ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 02.9.93 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Troisdorf, den 02.9.93 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses sowie der Ort und die Stunde der Einsichtnahme sind am 06.12.93 durch Aushang bekanntgemacht worden.

Troisdorf, den 06.12.93 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Auslegungsfrist (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.9.93 bis 06.12.93 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf, den 06.12.93 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 02.9.93 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Troisdorf, den 06.12.93 Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 1 Abs. 1 PlanzV 90 angefertigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom

Troisdorf, den 06.12.93 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am 14.12.93 diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen sowie der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.93 geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Textteil und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Troisdorf sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 17.12.93 durch Aushang bekanntgemacht worden.

Troisdorf, den 17.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 14.12.93 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 GO NW unter Beachtung der Verfügung vom 14.12.93 genehmigt.

Troisdorf, den 14.12.93 Bürgermeister

Keine Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 Baugesetzbuch

Stadt Troisdorf

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. B 110

Änderung Nr.: 1

Rechtskräftig seit: 14.12.93

Übersichtsplan M 1:5000

