TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan B 110, 2. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig (Tankstellen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO).
Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtspur sind nicht zulässig.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenzen angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW 1984 einzuhalten.

5. Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude, sofern nicht gesondert im Plan festgesetzt, folgende Höhen, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteils erreichen:

- bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,00 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,00 m

Die im Plan festgesetzten max. Traufhöhen, definiert als der Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit dem senkrecht aufragenden Außenmauerwerk beziehen sich auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles.

6. Dachformen

Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere Dachformen wie Walmdach, Pultdach und Krüppelwalmdach zulässig. Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

7. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation innerhalb der mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der L 269 abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß von R'w von 35 dB (A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'w von mindestens 40 dB (A) erreicht wird.
Bei Gebäuden, die vor Eröffnung der L 269 am 23.02.1976 vorhanden waren, sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei später errichteten Gebäuden sowie bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

8. EM – Zuordnungsvorschrift (Ersatzmassnahme)

Die, mit einem EM gekennzeichneten Flächen sind der Ausgleichsmaßnahme, die auf einem städtischen Grundstück in Kriegsdorf realisiert wird zugeordnet (siehe Stadtökologischer Fachbeitrag und Hinweis d)
(§ 9Abs.1Nr.20 BauGB)

Hinweise:

a) Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

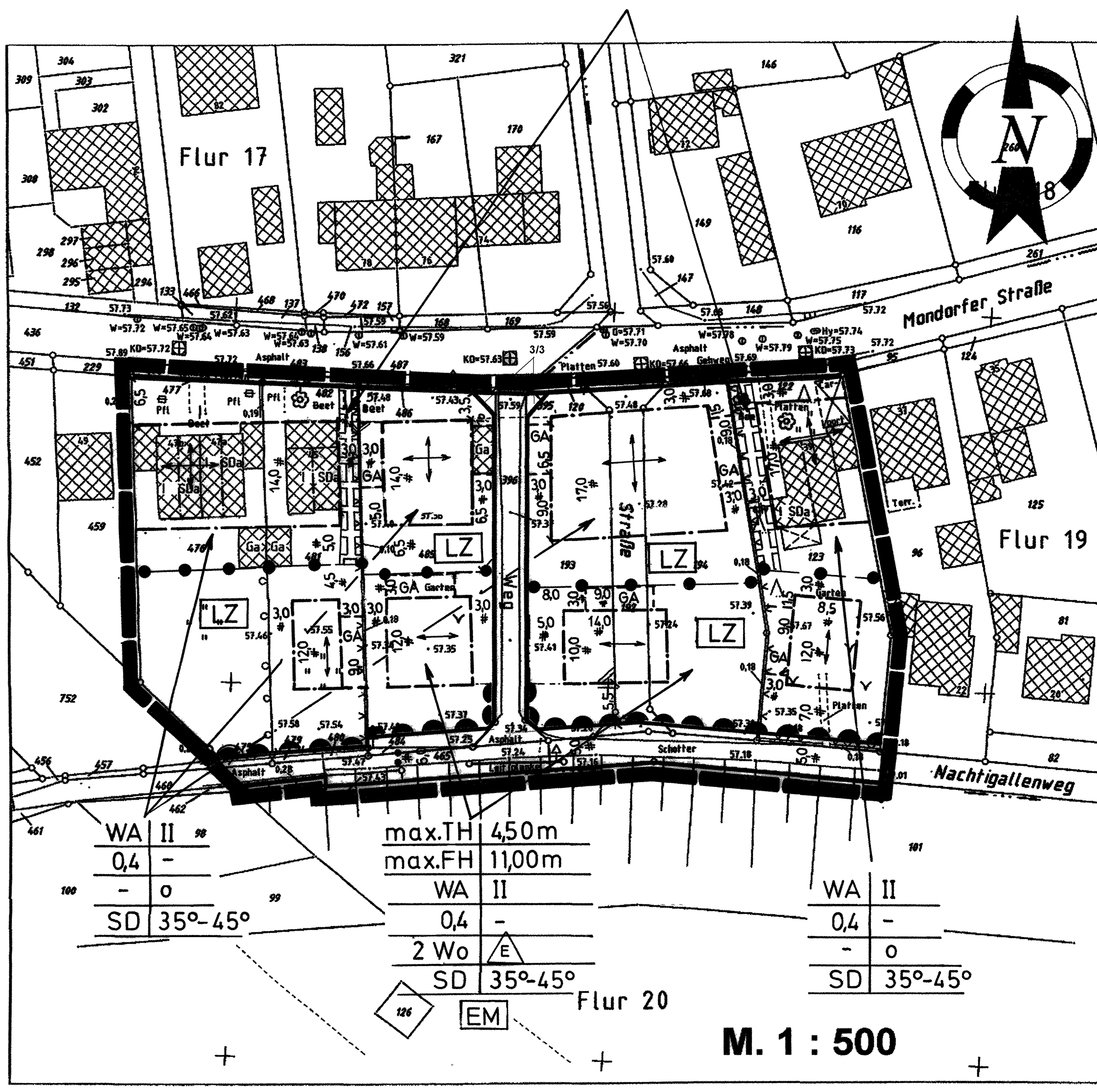
b) Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

c) Ausgleichsmaßnahme:
Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme soll auf dem Flurstück 12, Flur 28, Gemarkung Sieglar durch eine Grünlandextensivierung im Mindestumfang von 600qm durchgeführt werden.
Ziel der Maßnahme ist, *einen dauerhaften Offenland*lebensraum für die Tier-und Pflanzenwelt zu entwickeln und ergänzend zu angrenzenden landschaftspflegerischen Maßnahmen den Landschaftsraum mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.
Das extensive Grünland ist als 2-schürige Wiese zu entwickeln. Die 1. Mahd ist ab Mitte Mai, die 2. ab Mitte August durchzuführen. Düngung ist nicht erlaubt.

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Niederkassel

Der gesamte Planbereich liegt in der Lärmschutzzone LZ der L 269 siehe textliche Festsetzungen:Punkt 7.

Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Parzellen und der Ver-und Entsorgungsträger.



M. 1 : 500

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

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abzeichnung der Kataster-Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 23.11.1998.

Troisdorf, den 22.3.99

(Siegel) gez. Lofy
Sachgebietsleiter Vermessung

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

Troisdorf, den 22.3.99

(Siegel) gez. Lofy
Sachgebietsleiter Vermessung

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom 23.11.1998 überein.

Troisdorf, den 22.3.99

(Siegel) gez.Lofy
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)
(0,8)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
3,0	BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
2 Wo	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
LZ	Lärmschutzzone

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
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)
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)

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 81 (1) Ziffer 2 BauO NW)
ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
ST STELLPLÄTZE
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
TG TIEFGARAGE
HG HOCHGARAGE
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)
EM Ersatzmaßnahmen siehe Punkt 8 der textlichen Festsetzungen
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

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
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
ALTLAST
LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B" FLUGHAFEN)
DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
NATURSCHUTZGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
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.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
GEMEINDEGRENZE
GEMARKUNGSGRENZE
FLURGRENZE
EINSTEIGESCHACHT
KAPPE (SCHIEBER)
UNTERFLURHYDRANT
HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85,75 m)
BORDSTEIN
STRASSENSINKKASTEN
STRASSENLATERNE

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

Troisdorf, den 15.3. 19 99

(Siegel) Gez. Chrispeels
Amtsleiter Stadtplanungsamt

~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~ DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

TROISDORF, DEN 15.3. 19 99
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I. V.

(SIEGEL) gez. Pietrek
BEIGEORDNETER

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 01.09.1998 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 29.09.1998 ~~hat nicht~~ - .... stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes , und die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens am 10.03.1999 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 ~~u. § 13~~ BauGB)

Troisdorf, den 15.03.1999
gez. Bregenhorn
Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 30.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Troisdorf, den 12.05.1999
Der Stadtdirektor
I.V. gez. Pietrek
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. Stadtentwicklungsaussch.

~~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
gez. Bieber
Bürgermeister

Die Bekanntmachung / ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ ist am 03.08.1999 erfolgt. (§ 10 BauGB)

Troisdorf, den 05.08.1999
Der Stadtdirektor
I.V. gez. Pietrek
Beigeordneter

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. B110

Änderung Nr.: 2

Rechtskräftig seit: 03.08.1999

Übersichtsplan M 1:5000

