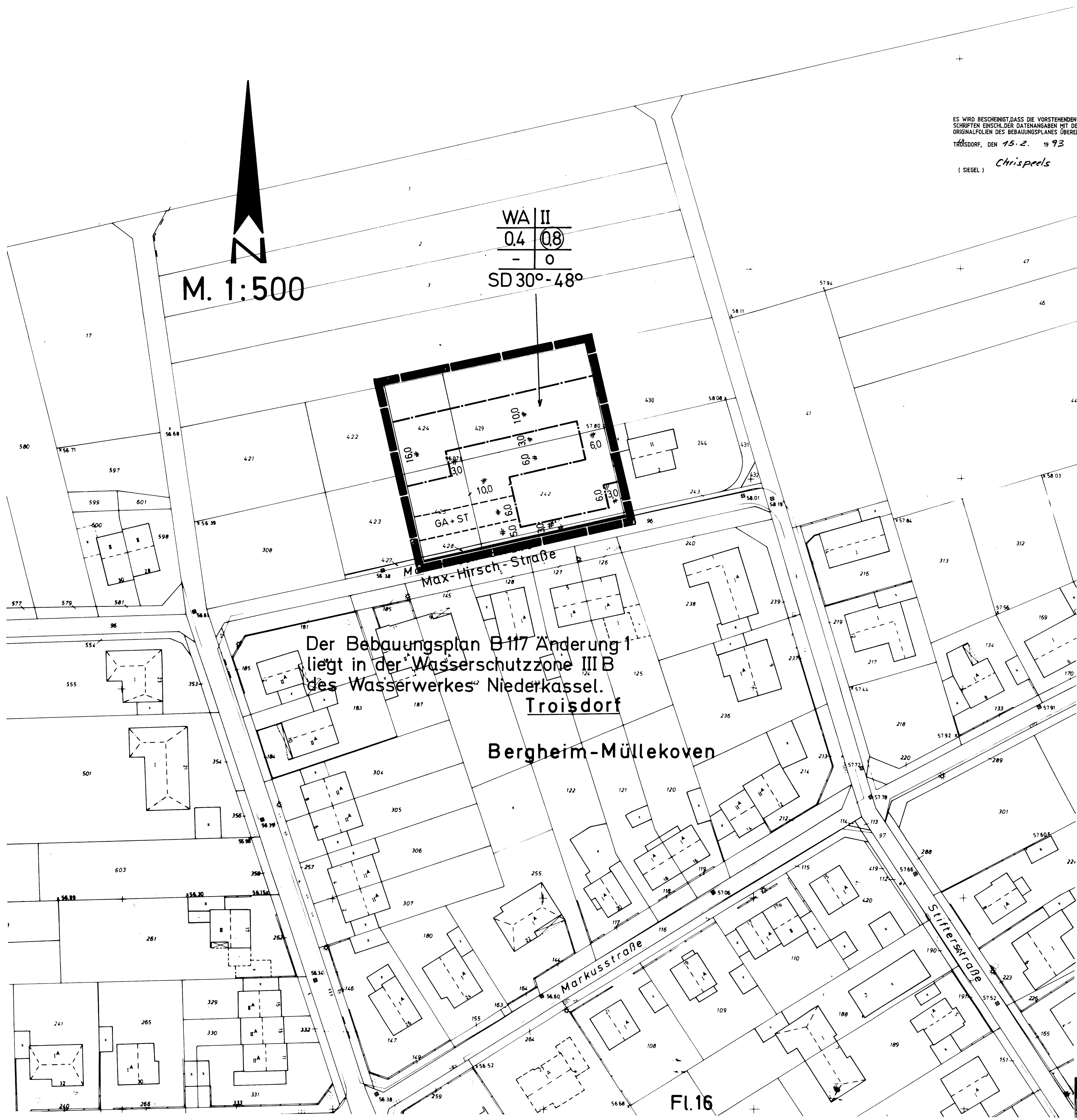
B 117 Änd. 1



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE VORSTEHENDEN UNTERSCHRIFTEN EINSCHL. DER DATENANGABEN MIT DEN ORIGINALFOLIEN DES BEBAUUNGSPLANES ÜBEREINSTIMMEN

TROISDORF, DEN 15.2. 1993

(SIEGEL) Chrispeels

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~Z. T.~~ – EINE ~~ABZEICHNUNG~~ – VERGRÖSSERUNG – DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1956 IM MASSTAB 1: 2000 DURCH ~~URAUFNAHME VEREINFACHTE TEIL~~ NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. GEBÄUDE). ~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z. T. – NEU KARTIERT, NACH EINWANDFREIEN FORTF.-VERMESSUNGEN (NR. 66 FA II), NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG – UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF.-VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEU-VERM.) – NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM.-PAKT.-ANWEISUNG.~~ DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND. Die gestrichelt dargestellten Gebäude wurden topographisch eingemessen.

AUSGEFERTIGT Köln DEN 20.06 1991

(SIEGEL) [Unterschrift]

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 20.06.91 ÜBEREIN.

Trd. DEN 09.02.1993

(SIEGEL) Appel (ÖbVI)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

Troisdo DEN 15.2. 1993

(SIEGEL) Lofy

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

TROISDORF, DEN 16.2. 1993
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I. V.

(SIEGEL) Pietrek
BEIGEORDNETER

Der ~~Aufstellungs~~-, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt
~~am ... (§ 2 Abs. 1 BauGB)~~
am 15.12.92 (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB)
~~am ... (§ 13 Abs. 1 BauGB)~~

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

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

Die Offenlegung – ~~die Durchführung als vereinfachtes~~ Änderungsverfahren – dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 2.2.93 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. ~~§ 13 Abs. 1~~ BauGB)
Troisdorf, den 16.2.93
Ratsmitglied — Jaax, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 25.2.93 bis einschl. 25.3.93 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 18.2.93 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 24.5.93
Der Stadtdirektor i. V. Pietrek
Beigeordneter

~~Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Rat der Stadt Troisdorf am ... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 BauGB)~~
~~Troisdorf, den~~
Ratsmitglied — Bürgermeister

~~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
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 29.4.93 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 24.5.93
Hurnik, Ratsmitglied — Göllner, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am ... angezeigt. (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB)
Troisdorf, den
Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 5.7.93 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 13.8.93
Az 35.2.12 – 9611 – 103/93
Köln, den 13.8.93
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Jeuck

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

Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung des Regierungspräsidenten~~ – der Durchführung des Anzeigeverfahrens – ist am 12.10.93 erfolgt. (§ 12 BauGB)
Troisdorf, den 13.10.93
Der Stadtdirektor i. V. Pietrek
Beigeordneter

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

ABKÜRZUNGEN

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

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 18.12.1984 (GV NW 1984 S. 803)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW)
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW)

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Bruttobauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland						
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfl. Wohnbau	Anteilige Grundstücksfl. sonst. Nutz.	überbaub. Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2.11	Gemeinbedarf									
2.12	SO									
2.1	Summe 1									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	MD									
2.26	WB									
2.27	WA									
2.28	WR									
2.2	Summe 2									
2	Summe 1 + 2									

3 Sonstige Daten

3.1 Einwohner (EW)		3.5 Private Stellplätze	
3.2 Wohneinheiten (WE)		3.6 Öffentliche Parkstände	
3.3 Einwohner je WE			
3.4 Bruttogeschoßfläche			

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, 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)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (z. B. 0,8)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (z. B. 3,0)
- 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)	GRUNDFLÄCHENZ.	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- 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, 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 (§ 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 DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. 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
- 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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 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 F. OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 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 und 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.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan B 117 Änd. 1

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.
Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur sind nicht zulässig.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 300 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude folgende Höhen, bezogen auf Oberkante Bürgersteig, erreichen:

1. eingeschossige Gebäude = 11,50 m
2. zweigeschossige Gebäude = 13,00 m
3. dreigeschossige Gebäude = 16,00 m

Hinweis:

Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. B 117

Änderung Nr.: 1

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1:5000

