Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan B 124, 1. Änderung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Gem. § 9(1)6 BauGB wird festgesetzt, dass auf den im Plan mit „max. 2 WE" gekennzeichneten Grundstücken je Wohnhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf den Höhenbezugspunkt der erschließenden privaten Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird: Eine von der Gebäudemitte ausgehende, rechtwinklig zu dessen Hauptfluchtlinie aufgehende Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche zum Schnitt gebracht. Dieser Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der der hierfür gesondert festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtfläche von 9 qm zulässig.

4. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Pro angefangene 300 qm Grundstücksflächen sind mindestens ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (16/18) sowie 5 Laubsträucher (zwei mal verpflanzt) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten werden dabei empfohlen:

Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna),*
Feldahorn	*(Acer campestre),*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Haselnuß	*(Corylus avellana)*
Mehlbeere	*(Sorbus aria)*
Mispel	*(Mespilus germanica.)*
Wildbirne	*(Pyrus pyraster)*
Faulbaum	*(Rhamnus frangula)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Hundsrose	*(Rosa canina*
Kratzbeere	*(Rubus caesius)*
Kriech-Rose	*(Rosa arvensis)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*

5. Örtliche Gestaltungsvorschriften

5.1 Dächer

Dachgauben und Ziergiebel dürfen in der Gesamtbreite ihrer Anlage 1/3 der Traufläge, einzeln eine Breite von 3 Metern nicht überschreiten. Dachflächen mit mehr als 6 ° Neigung sind mit grauen, anthrazit bis schwarzen oder braunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Bitumenbahnen oder Folien sind nicht zulässig, Anlagen zur Sonnenenergienutzung bleiben unberührt.

5.2 Fassaden

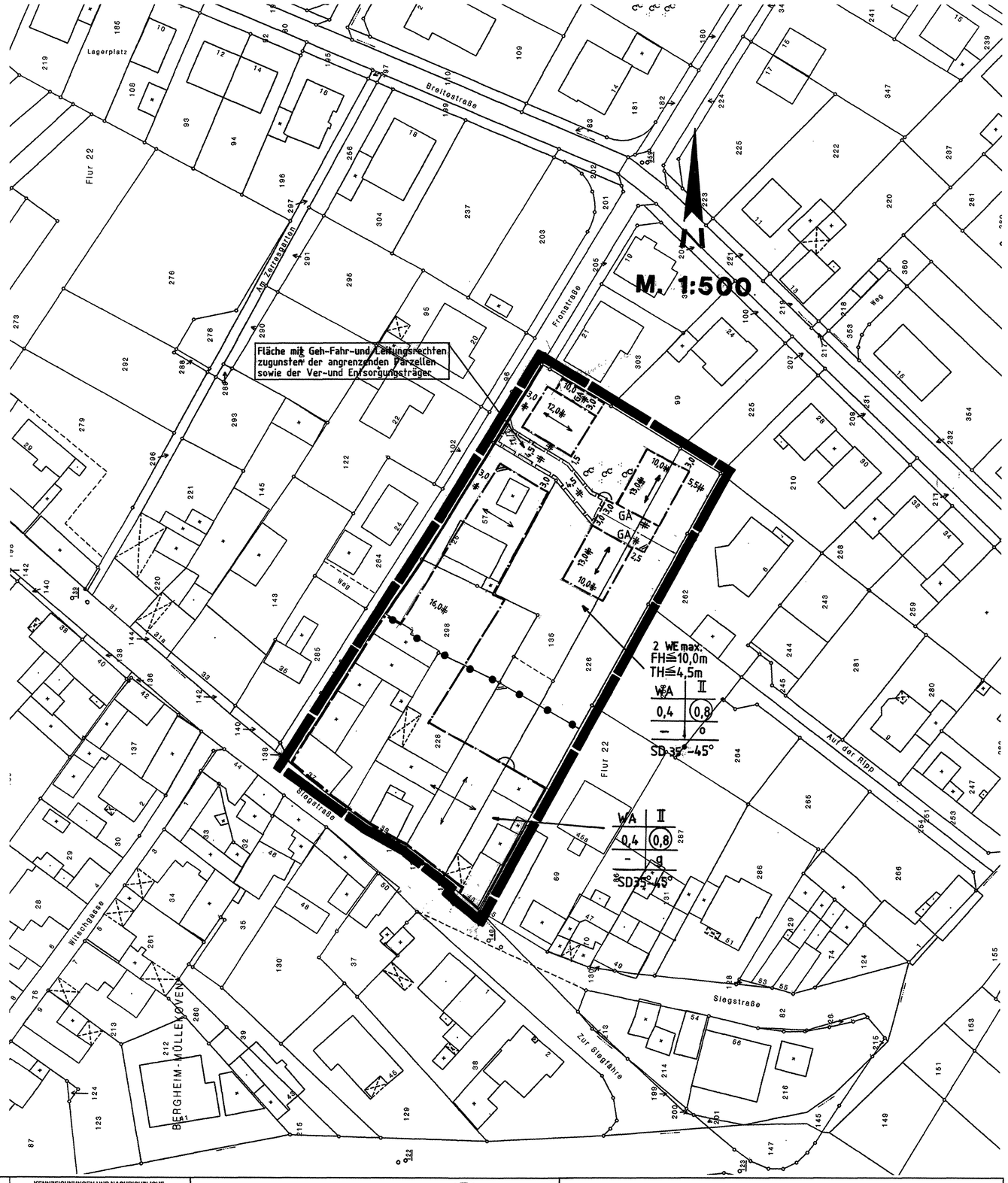
Die Außenwandflächen der Hauptanlagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Fassadenbekleidungen, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig. Sichtmauerwerk ist in Braun- oder Beigetönen auszuführen, die Putz- und Holzflächen sind in Weiß- oder Pastelltönen zu halten. Die Farben Grün, Blau und Violett sind dabei nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Sockel oder Fensterbrüstungen sind unbenommen.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in Form von Hecken vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Einfriedungen in Form von Stabgitterzäunen oder Metallgeflecht können bis zur Höhe von 1,20 m zugelassen werden, wenn sie mit Sträuchern oder Hecken hinterpflanzt sind.

6. Hinweise

Die auf den befestigten Flächen wie Dächern, Zuwegungen oder Terrassen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51c LWG auf dem eigenen Grundstück oder mittels einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern.



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN	FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
10 WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)	WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG	FLÄCHE FÜR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE	WB BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4 a BauNVO)	SCHULE	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLURSTUCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN	MD DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)	KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
GEMEINDEGRENZE	MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
GEMARKUNGSGRENZE	MK KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)	GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
FLURGRENZE	GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	ERHALTUNG VON BÄUMEN	FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
EINSTEIGESCHACHT	GI INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN	Altlast
KAPPE (SCHIEBER)	SO SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO) (§ 11 BauNVO)	POST	ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB) I. V. § 61 (1) Ziffer 2 BauO NW)	LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
UNTERFLURHYDRANT		SCHUTZBAUWERK	ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB)	LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B" FLUGHAFEN)
*85,75 HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85,75 m)		FEUERWEHR		DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
BORDSTEIN			SONSTIGE FESTSETZUNGEN	EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
STRASSENSINKKASTEN		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	ST GST GA GGA TG HG UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) STELLPLÄTZE GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE GARAGEN GEMEINSCHAFTSGARAGEN TIEFGARAGE HOCHGARAGE	SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
STRASSENLATERNE		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Abkürzungen: BauGB BAUGESETZBUCH; BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG; PlanzV PLANZEICHENVERORDNUNG; BauO NW LANDESBAUORDNUNG; FStrG BUNDESFERNSTRASSENGESETZ; StrWG NW STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	F mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	NATURSCHUTZGEBIET
		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
Gesetzliche Grundlagen:		FUSSGÄNGERBEREICH	BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	NATURDENKMAL
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBL. I S. 137)		EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) EINFAHRTSBEREICH	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
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).		BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	BAHNANLAGE
Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).		FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB).		HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)		ELEKTRIZITÄT / ABWASSER	AUFSCHÜTTUNG	OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926/SGV NW 77).		GAS / ABFALL	ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)	UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-FERNWASSERHAUPTABWASSERLEITUNG)
		FERNWÄRME / ABLAGERUNG	STÜTZMAUER	SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
		WASSER / VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	OK OBERKANTE	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE
		GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)	IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
		PARKANLAGE	GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
		DAUERKLEINGÄRTEN	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
		SPORTPLATZ	NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE	
		SPIELPLATZ	GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (FULTDACH)	
		ZELTPLATZ	FD FLACHDACH	
		BADEPLATZ, FREIBAD	SD SATTELDACH	
		FRIEDHOF	WD WALMDACH	
			FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS	
		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)		

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)
OK OBERKANTE (m über NN)

BAULINIE
BAUGRENZE

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abzeichnung der Kataster-Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand:
Troisdorf, den 25.07.01 (Siegel) Sachgebietsleiter Vermessung/ObVI

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom ..... überein.
Troisdorf, den ..... (Siegel) Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Troisdorf, den 25.07.01 (Siegel) Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt
Troisdorf, den 23.07.2001 (Siegel) Amtsleiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt

~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
Troisdorf, den 23.07.2001 (Siegel) Der Bürgermeister i. V. Erster u. Techn. Beigeordneter

Der ~~Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom Umwelt- und Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am 02.05.2001 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 07.11.2001 – ~~hat nicht~~ – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.
Troisdorf, den 23.07.2001

Der Umwelt- u. Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 02.05.2001 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)
Troisdorf, den 23.07.2001 Vors. d. Umwelt- u. Planungsausschuß/ ~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 03.07.2001 bis 31.08.2001 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 17.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 03.09.2001 Der Bürgermeister i.V. Erster u. Techn. Beigeordneter

Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am ..... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)
Troisdorf, den ..... Der Bürgermeister i.V. Vors. d. Umwelt- u. Planungsausschuß/ Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)
Troisdorf, den ..... Der Bürgermeister i.V. Erster u. Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 23.04.2002 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Troisdorf, den 23.04.2002 Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ ist am 23.04.2002 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Troisdorf, den 23.04.2002 Der Bürgermeister i.V. Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr. : B 124

Änderung Nr. : 1

Rechtskräftig seit: 23.04.2002

Übersichtsplan M 1: 5000

