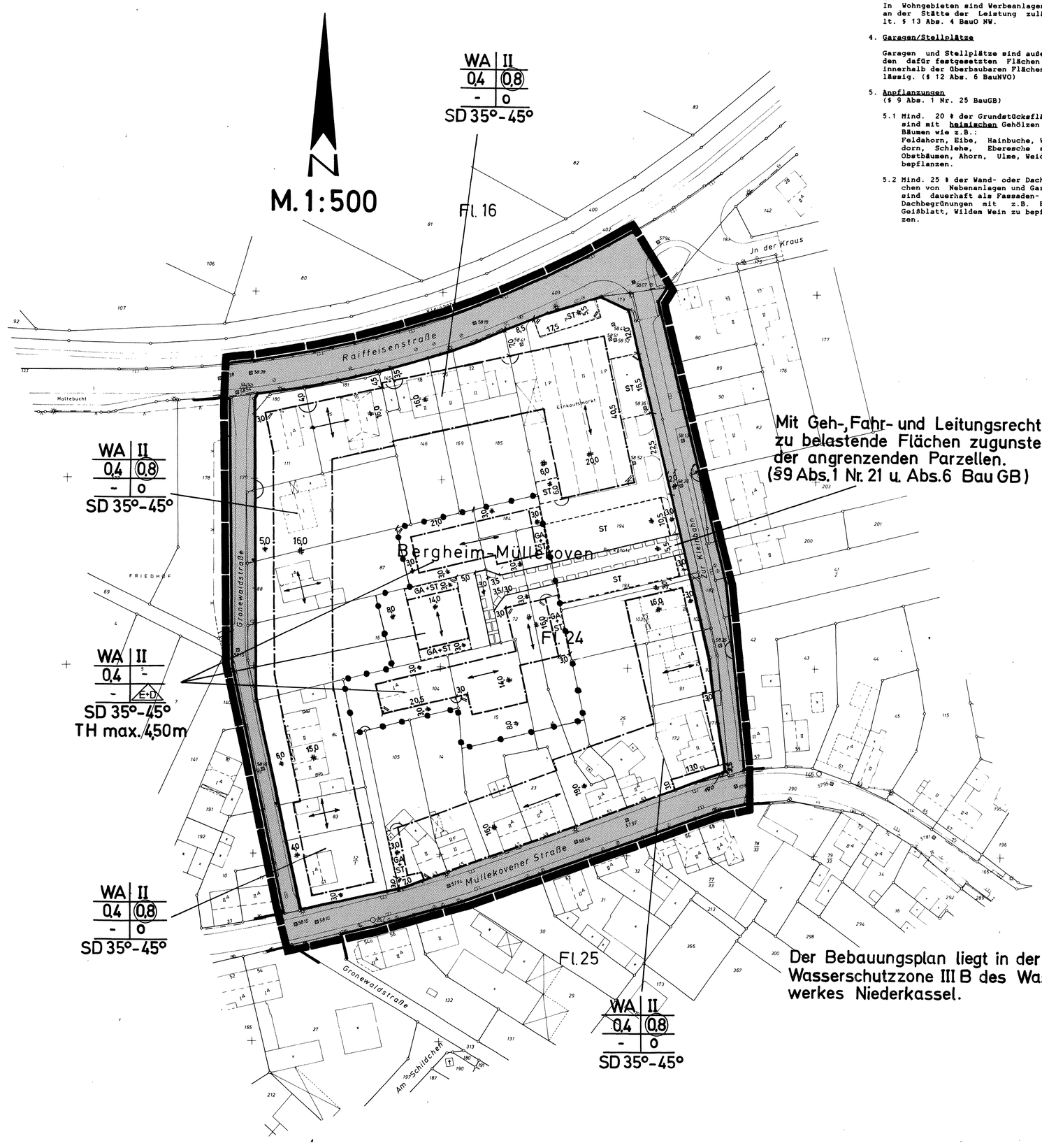


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Parzellen. (§9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs.6 Bau GB)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. TH - Höhe baulicher Anlagen

   Die Traufhöhe (TH) ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
   Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

2. Sockel:

   Die Differenz zwischen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der Gebäude und den unter 1 bestimmten Höhenbezugspunkt liegenden Straßenhöhen darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten.

3. Werbeanlagen

   Werbeanlagen sind im Bereich der Ober- und Dachgeschosse nicht zulässig.
   (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
   Hinweis:
   In Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig lt. § 13 Abs. 4 BauO NW.

4. Garagen/Stellplätze

   Garagen und Stellplätze sind außer in den dafür festgesetzten Flächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Anpflanzungen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

   5.1 Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen und Bäumen wie z.B.:
   Feldahorn, Eibe, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Eberesche sowie Obstbäumen, Ahorn, Ulme, Weide zu bepflanzen.

   5.2 Mind. 25 % der Wand- oder Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind dauerhaft als Fassaden- oder Dachbegrünungen mit z.B. Efeu, Geißblatt, Wildem Wein zu bepflanzen.

HINWEISE:

1. Wasserschutzzone

   Der Gesamtplanbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel. Die entsprechenden Beschränkungen und Verbote sind in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt.

2. Dachentwässerung

   Das Dachniederschlagswasser ist so weit wie möglich über geeignete Versickerungsanlagen wie Mulden, Gräben, Sickerschächte o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.

3. Straßenaufteilung

   Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

4. Kompostierung

   Die Kompostierung und anschließende Verwertung organischen Materials (Garten-, Küchenabfälle) sollte auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

5. Stellplatz-, Wegeflächen

   Diese Flächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitter-, Lochpflastersteine) ausgebaut werden.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST [illegible] EINE ABZEICHNUNG VERVIELFÄLTIGUNG DER KATASTER- FLURKARTE. DIE FLURKARTE IST NACHSTAND IM JAHRE 1961 IM MASSTAB 1 : 500 DURCH [illegible] ÜBEREINSTIMMUNG AM [illegible] BESTEHEN KEINE BEDENKEN GEGEN DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM ZUSTAND. Die gestrichelt dargestellten Gebäude WURDEN NICHT EINGEMESSEN. wurden topogr. eingemessen.

KÖLN DEN 2 April 92 (SIEGEL) Schürr

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DER KATASTERMÄSSIGEN BESTANDSDARSTELLUNG VOM 2.4.92 ÜBEREIN.
Troisd. DEN 6.4.92 (SIEGEL) Graf

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG ABGESCHLOSSEN EINGELEITET IST.
Troisd. DEN 6.4.92 (SIEGEL) Graf

DIESER PLAN IST DER URKUNDE AM [illegible] STADT TROISDORF VOM [illegible] ALS [illegible] ANLAGE BEIGEFÜGT.
TROISDORF DEN 19.5.92 STADTDIREKTOR (SIEGEL) Hahn, BEIGEORDNETER

Der Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 31.1.89
Der Bürgerbeteiligung hat am 12.12.89 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf ausgearbeitet am 19.3.92 Graupert 21.4.92
Dieser Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Troisdorf am 25.5.92 gebilligt, 26.6.92 Der Bürgermeister
Der Beschluß dieses Bebauungsplanes sowie der Zeit und Ort der Einsichtnahme wurden am 14.5.92 ortsüblich bekanntgemacht. Troisdorf, den 24.6.92 Stadtdirektor
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am [illegible] 92 Troisdorf, den [illegible] Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom [illegible] 92 bis [illegible] 92 öffentlich ausgelegen
Troisdorf, den [illegible] Stadtdirektor
Die Auflagefrist wurde am [illegible] 92 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf, den [illegible] Stadtdirektor
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 27.7.92 gemäß § [illegible] BauGB als Satzung beschlossen. § [illegible] BauGB
Troisdorf, den [illegible] Bürgermeister
Dieser Plan wurde gemäß § [illegible] BauGB am 04. Aug. 1992 (Härnik) Ratsmitglied Stadtdirektor
Der Bebauungsplan wurde am [illegible] 92 angezeigt.
Troisdorf, den [illegible] Stadtdirektor
Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebotes ist innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung nicht geltend gemacht worden.
Troisdorf, den [illegible] Stadtdirektor
Der Bebauungsplan wurde am 10.9.92 gemäß § [illegible] BauGB mit Verfügung vom 10. Sep. 1992 Az: 35.2.12-960/-11/92 Köln, den 10. Sep. 1992 Der Regierungspräsident im Auftrag Kreie
Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie der Ort und die Zeit der Einsichtnahme sind am 10.10.92 ortsüblich bekanntgemacht worden. Troisdorf, den 10.10.92 Der Stadtdirektor Im Auftrag (Petrat)

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- [illegible] UNTERIRDISCHE ANLAGEN MIT ZUGEHÖRIGEN SCHÄCHTEN
- [illegible] GEMEINDEGRENZE
- [illegible] MARKUNGSGRENZE
- [illegible] FLURGRENZE
- [illegible] EINZELBAUM
- [illegible] KAPELLE, BILDSTOCK
- [illegible] UNTERIRDISCHE LEITUNG
- [illegible] HÖHENANGABE, HÖHENPUNKT
- [illegible] BÖSCHUNG
- STRASSENNUMMERNSCHILD
- STRASSENNAME
- 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 [illegible] (BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom [illegible] (BGBl. I S. 833)
Bauordnung (BauO NW) in der Fassung vom [illegible] (GV NW 1984 S. 267)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil.
Es gelten die Festsetzungen der § 9 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO.
Für den Geltungsbereich gelten die Vorschriften des § 34 BauGB i.V.m. § 34 BauO NW.
Für diesen Bebauungsplan gelten die Vorschriften der Satzung über [illegible] vom [illegible] 19[illegible]

Stadtbauliche Grundwerte und Kennzahlen

Flächenbilanz und Vergleichswerte

	Hektar	% Brutto-bauland	qm / WE	WE / ha	Bemerkungen
Plangebiet					
Öffentliche Fläche					
Nettobauland					
Straßenbegleitgrün					
Bruttobauland					
Nettobauland					
Nettowohnbauland					

Maximale Bebauungsmöglichkeiten

	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Bruttogeschoßfläche (BGF)	Nettogeschoßfläche (NGF)	Grundfläche (GF)	Bruttowohnfläche (WF)	Nettowohnfläche (WF)

Sonstige Daten

Einwohner (E)	Private Stellplätze
Arbeitsplätze (AP)	Öffentliche Parkplätze
Einwohner je (E/ha)	
Arbeitsplätze je (AP/ha)	

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)

- (E) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) als Höchstmaß
- BMZ BAUMASSENZAHL (BMZ) als Höchstmaß
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) als Höchstmaß

NUTZUNGSSCHEMA

a	b	
	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
f	GRUNDFLÄCHENZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
—	BAUWEISE/	BAUWEISE
DC	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- OG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MIN. BZW. UNTERGRENZE (§ 16 BauNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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 GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 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
- FLÜSSIGGASE RIBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGARTEN
- 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. STRAUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB, 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)
- 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)
- STUTZMAUER
- 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 GEPLANTE DACHFLÄCHEN-FORM
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Im Bebauungsplangebiet 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 bzw. einer unterer Denkmalbehörde 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)
- LÄRMSCHUTZZONE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SAN SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 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)
- OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-, FERNWASSER-, HAUPTABWASSERLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BESCHRÄNKUNGEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IN BEREICHEN DER SICHTFLÄCHEN IST EINE BEPFLANZUNG, DIE EINE ÜBERSCHREITUNG DER FESTSETZUNGSHÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN DARF, ZULÄSSIG.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. B 149

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 10.10.1992

Übersichtsplan M 1:5000

