N

M. 1:500

Anschluß Blatt 3

Im Kirchtal

Im Krug

Am Sudhang

Rheinstraße

Kapellenstraße

Schulstraße

Weg

L 332

Fl. 21

Fl. 22

Eschmar

GGa

Grundstück für den Gemeinbedarf

Öffentlich
Spielplatz

Schule

Grundstück für den Gemeinbedarf

MD Gebäudehöhe max. 8,0 m
0,4 | -
- | a

WA | II
0,4 | 0,8
- | o
SD 30°-50°

WA | II
0,4 | 0,8
- | A
SD 30°-50°

WA | II
0,4 | 0,8
- | Δ
SD 30°-50°

MI | II+1VG i.DG
0,4 | (1,0)
- | o
SD 30°-50°

MI | II+1VG i.DG
0,4 | (1,0)
- | g
SD 30°-50°

MD | II+1VG i.DG
0,4 | (1,0)
- | g
SD 30°-50°

WR | I+1VG i.DG
0,4 | 0,8
- | o
SD 30°-50°

WR | I+1VG i.DG
0,4 | 0,8
- | A
SD 30°-50°

WR | I+1VG i.DG
0,4 | 0,8
- | Δ
SD 30°-50°

WR | I+1VG i.DG
0,4 | 0,8
- | g
SD 30°-50°

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 9.12.1985

STADT TROISDORF

Mitteilungsbeschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 17.02.1987

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächenbilanzierung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Fläche	qm/E	GFZ	BRI m³/E	Bemerkungen
1.1	Plangebiet					
1.2	Bebaubare Fläche					
1.3	Bruttobauland					
1.4	Baufeld					
1.5	Nettobauland					
1.6	Nettowohnbauland					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

3 Sonstige Daten

Einwohnerdichte	E/ha
Bruttowohndichte	E/ha
Nettowohndichte	E/ha
Bebauungsdichte	E/ha

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WR REINES WOHNGEBIET
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WB BESONDERES WOHNGEBIET
MD DORFGEBIET
MI MISCHGEBIET
MK KERNGEBIET
GE GEWERBEGEBIET
GI INDUSTRIEGEBIET
SO SONDERGEBIET

GA GESCHOSSFLÄCHENZAHL/GFZ
BA BAUMASSENZAHL/BMZ
GR GRUNDFLÄCHENZAHL/GRZ

GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSZAHL
BAUMASSENZAHL BAUWEISE
DACHFORM DACHNEIGUNG

DG DACHGESCHOSS
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II+IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- BZW. MINDESTGRENZE
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

O OFFENE BAUWEISE
A 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
FH FIRSTHÖHE
OK OBERKANTE

BAULINIE
BAUGRENZE

a = ABWEICHENDE BAUWEISE
Gebäude können grundsätzlich auf der Nachbargrenze errichtet werden. Wird nicht auf die Nachbargrenze gebaut, so ist nach bauordnungsrechtlich Bestimmungen eine Abstandsfläche zu dieser Grenze einzuhalten.

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
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
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
FUSSGÄNGERBEREICH
EINFAHRT
EINFAHRTSBEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN
ELEKTRIZITÄT
GAS
FERNWÄRME
WASSER
ABWASSER
ABFALL
ABLAGERUNG

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG
GRUNDWASSER
UNTERBODEN

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

GRÜNFLÄCHEN
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ, FREIBAD
FRIEDHOF

WASSERFLÄCHE
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT
ANPFLANZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
ERHALTUNGSBEREICH
DENKMALSCHUTZBEREICH
EINZELDENKMAL
ZU ERHALTENDE GEBÄUDE SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
SANIERUNGSGEBIET

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ...
NEBENANLAGEN
STELLPLÄTZE
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
TG TIEFGARAGE
HG HOCHGARAGE
FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN Z. ZU BELASTENDE FLÄCHE
BEI SCHRÄGEN FLÄCHEN
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STÜTZMAUER
OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
FD FLACHDACH
SD SATTELDACH
WD WALMDACH
GD ANDERE DACHFORMEN
FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
SCHUTZZONE I FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
SCHUTZZONE II FÜR OBERFLÄCHENWASSER
SCHUTZBEREICH DES NATURSCHUTZGEBIETES
NATURSCHUTZGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURDENKMAL
ABBAUGRUNDSTOFFE GEM. § 3 ABS. 4 BBERGG
BAHNANLAGE
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Im Bereich der Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungen reichen Zäune, Einfriedungen, Bepflanzungen und Bewuchs aller Art nicht über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante hinaus.

Die Darstellungen hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur hinweise.

Im Bebauungsplangebiet sind die Gefahren und Belästigungen durch Verkehrslärm auf die Bewohner entsprechend der Richtlinien zum Schutz auf der Straße des Straßenbaulastträgers (DIN 18005 Teil 1 Mai 1980) zu berücksichtigen. Es sind Maßnahmen zum Schutz vor solchen Einwirkungen vorzusehen. Dies gilt auch für Außenwohnbereiche (DIN 18005 Teil 1 Mai 1980). Sofern solche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, sind bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Höchstwerte) die Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt, die trotzdem erreichbaren Bauweise nicht entstehen kann.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan E 66, Blatt 1, Ortslage Troisdorf-Eschmar

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR = reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO:

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Ladenlokale sind nicht gestattet.

1.2 WA = allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO:

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.3 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.4 MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO:

Nicht zulässig sind bauliche Anlagen, die stark emittierenden Nutzungen dienen.
Wohnbaunutzung ist ausschließlich innerhalb der Überbaubaren Flächen * entlang der Rheinstraße zulässig, die gegenüber den anderen MD-Flächen durch eine Nutzungsgrenze getrennt sind.

2. Garagen Stellplätze und Nebenanlagen:

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig. Sie können ausnahmsweise außerhalb der Überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig. 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 225 m² festgesetzt.

4. Nicht Überbaute Flächen:

Die nicht Überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 und § 39 u. BBauG sowie § 9 BauNVO 1984)

5. Immissionsschutz:

Aus Immissionsschutzgründen wird die Verwendung fossiler Brennstoffe im Plangebiet ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).

GRZ = Grundflächenzahl und GFZ = Geschoßflächenzahl:

Bei der Bestimmung der Flächenzahl sind die Überschreitung der in Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der GFZ um max. 50 % ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Höchstwerte) die Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt sind, die trotzdem erreichbaren Bauweise nicht entstehen kann.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
GEMEINDEGRENZE
GEMARKUNGSGRENZE
FLURGRENZE
EINSTIEGESCHACHT
KAPPE (SCHIEBER)
UNTERFLURHYDRANT
HÖHENLAGE ÜBERTAG

BÖSCHUNG
STRASSENSINKKASTEN
STRASSENLATERNE

BBauG BUNDESBAUGESETZ
BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanZV PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
FStrG BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
LStrG LANDESSTRASSENGESETZ

BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976 S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I 1979 S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planv. vom 20.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833) sowie § 103 BauO NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW 1976 S. 264)

DIE TOPOGRAPHIE WURDE ERGÄNZT.
DIE GESTRICHELT DARGESTELLTEN GEBÄUDE WURDEN TOPOGRAPHISCH EINGEMESSEN.

TROISDORF, DEN 28.07.1983

Öffentl. best. Verm.-Ing.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. E 66 Blatt 1

Änderung Nr.:

Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan Nr. E 66 Blatt 1 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet (— — —).

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1:5000

