Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan E 66, Blatt 3, 1. Änderung

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so ist die Höhenlage der Baustraße + 0,30 m die Bezugshöhe.

Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gelegte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

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

4. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).

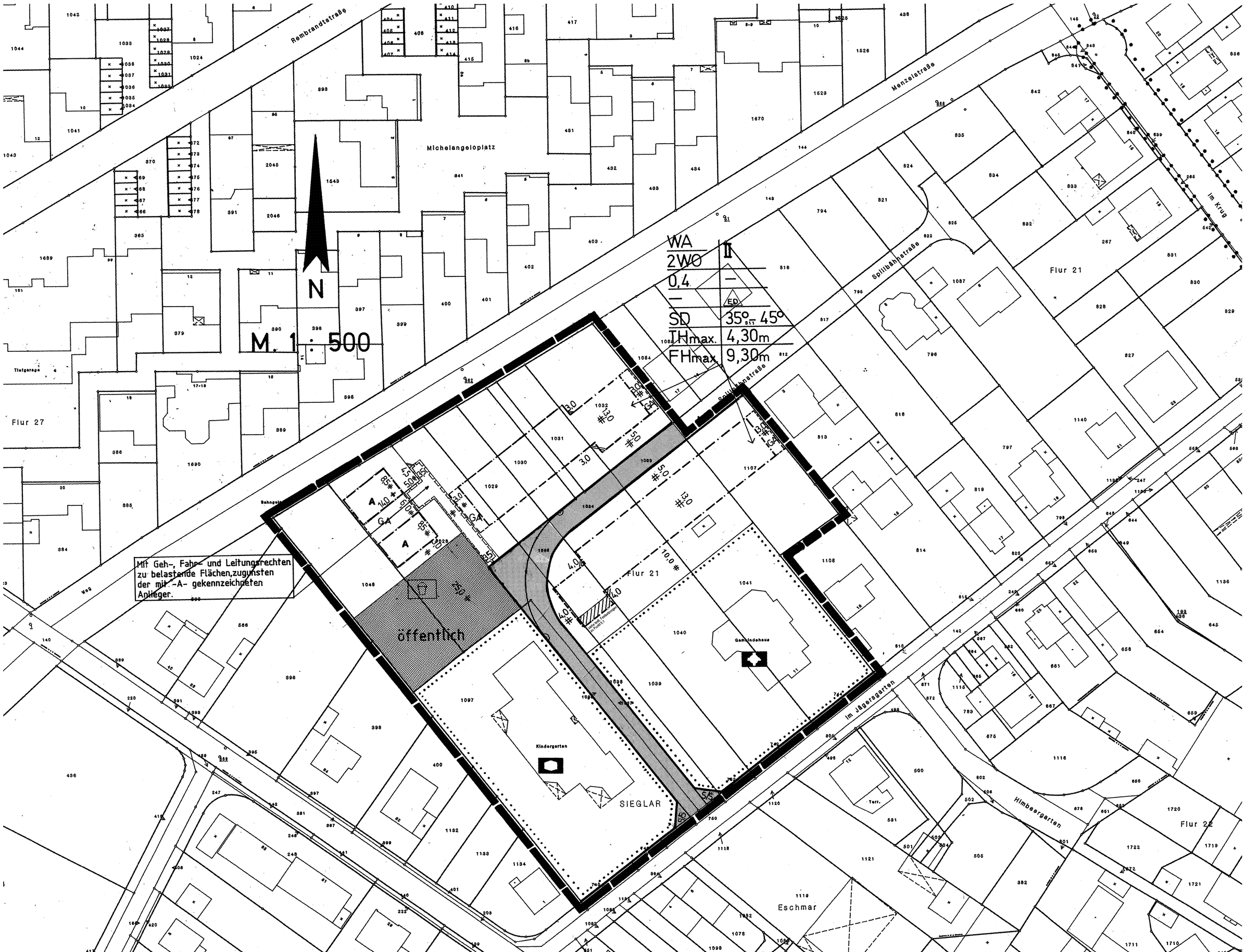
5. Hinweise

5.1 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind. In der Planzeichnung ist durch Schraffur der Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichnet, bei der durch die Versickerung des Niederschlagswassers Einschränkungen zu erwarten sind bzw. Maßnahmen erforderlich werden (Verzicht auf Unterkellerung, besondere Kellerabdichtung).

5.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

5.3 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der "Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" sind zu beachten.

5.4 Im Plangebiet befinden sich verschiedene Obstbäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind.



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 WOHNGEBAUDE 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 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN 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	
KAPPE (SCHIEBER)	SO SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO) (§ 11 BauNVO)	POST	ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 81 (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)
*8575 HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85,75 m)		FEUERWEHR		DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
BORDSTEIN		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
STRASSENSINKKASTEN		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	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		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Abkürzungen:		P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	F mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	N NATURSCHUTZGEBIET
BauGB BAUGESETZBUCH		FUSSGÄNGERBEREICH	MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE	L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG		EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) EINFAHRTSBEREICH	BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	NB NATURDENKMAL
PlanzV PLANZEICHENVERORDNUNG		BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
BauO NW LANDESBAUORDNUNG		FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB).	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	BAHNANLAGE
FStrG BUNDESFERNSTRASSENGESETZ		ELEKTRIZITÄT		HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
StrWG NW STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN		ABWASSER	AUFSCHÜTTUNG	HS GS/O W/A OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG) UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-FERNWASSER-HAUPTABWASSERLEITUNG)
		GAS	ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)	SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
Gesetzliche Grundlagen:		ABFALL	STÜTZMAUER	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE
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)		FERNWÄRME	OK OBERKANTE	IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
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).		ABLAGERUNG	UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)	
Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).		WASSER	GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232), berichtigt in GV NW 1995 S. 982), geändert am 24.10.1998 (GVBl. I S. 687)		VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926/SGV NW 77).		GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE	
		PARKANLAGE	GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)	
		DAUERKLEINGÄRTEN	FD FLACHDACH	
		SPORTPLATZ	SD SATTELDACH	
		SPIELPLATZ	WD WALMDACH	
		ZELTPLATZ	FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS	
		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)		

NUTZUNGSSCHEMA			
WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
—	0	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

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)

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
2 WO HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

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:
14.7.2000 gez.Lofy
Troisdorf, den 14.7.2000
(Siegel) gez.Lofy
Sachgebietsleiter Vermessung/ÖbVI

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom Juli 2000 überein.
14.7.2000 gez.Lofy
Troisdorf, den 14.7.2000
(Siegel) gez.Lofy
Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Troisdorf, den 14.7.2000
(Siegel) gez.Lofy
Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt
Troisdorf, den 14.7.2000
(Siegel) gez. Chrispeels
Amtsleiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt

~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
Troisdorf, den 14.7.2000
Der Bürgermeister
i.V.
(Siegel) gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom ~~Umwelt- und Planungs-ausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf am 8.6.1999 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)
Stadtentwicklungsausschuß

Die Bürgerbeteiligung hat am 31.8.1999 – ~~hat nicht~~ – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.
Troisdorf, den 14.7.2000
gez. Chrispeels

Stadtentwicklungsausschuß
Der ~~Umwelt- u. Planungs~~ausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 8.6.1999 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)
Troisdorf, den 14.7.2000
gez. Bregenhorn
Vors. d. Umwelt- u. Planungsaussch./ ~~Sonderausssch. „Innenstadtentwicklung~~

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 23.8.2000 bis 25.9.2000 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 15.8.2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 26.9.2000
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Pietrek
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/ Sonderaussch. „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 19.12.2000 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Troisdorf, den 14.3.2001
gez. Ödelhoven
Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ – ist am 3.4.2001 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Troisdorf, den 4.4.2001
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. E 66 Blatt 3

Änderung Nr.: 1

Rechtskräftig seit: 3.4.2001

Übersichtsplan M 1:5000

