H 141

Änd. 1

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan H 141, 1. Änderung

1. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

2. Grundstücksgrößen und Gebäudebreiten

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 450 qm groß sein.

3. Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Grundstücksgrenzen zur angrenzenden Aufforstung ist ein dichter Gebüschstreifen anzulegen. Zu verwenden sind heimische Baum- und Straucharten wie z.B. cornus mas und cornus sanguinea, crataegus spec., prunus spinosa, carpinus betulus, rosa canina, ligustrum vulgare, Rhamnus frangula usw.

4. Begrünung von Fassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller errichteten Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

Hinweise:

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

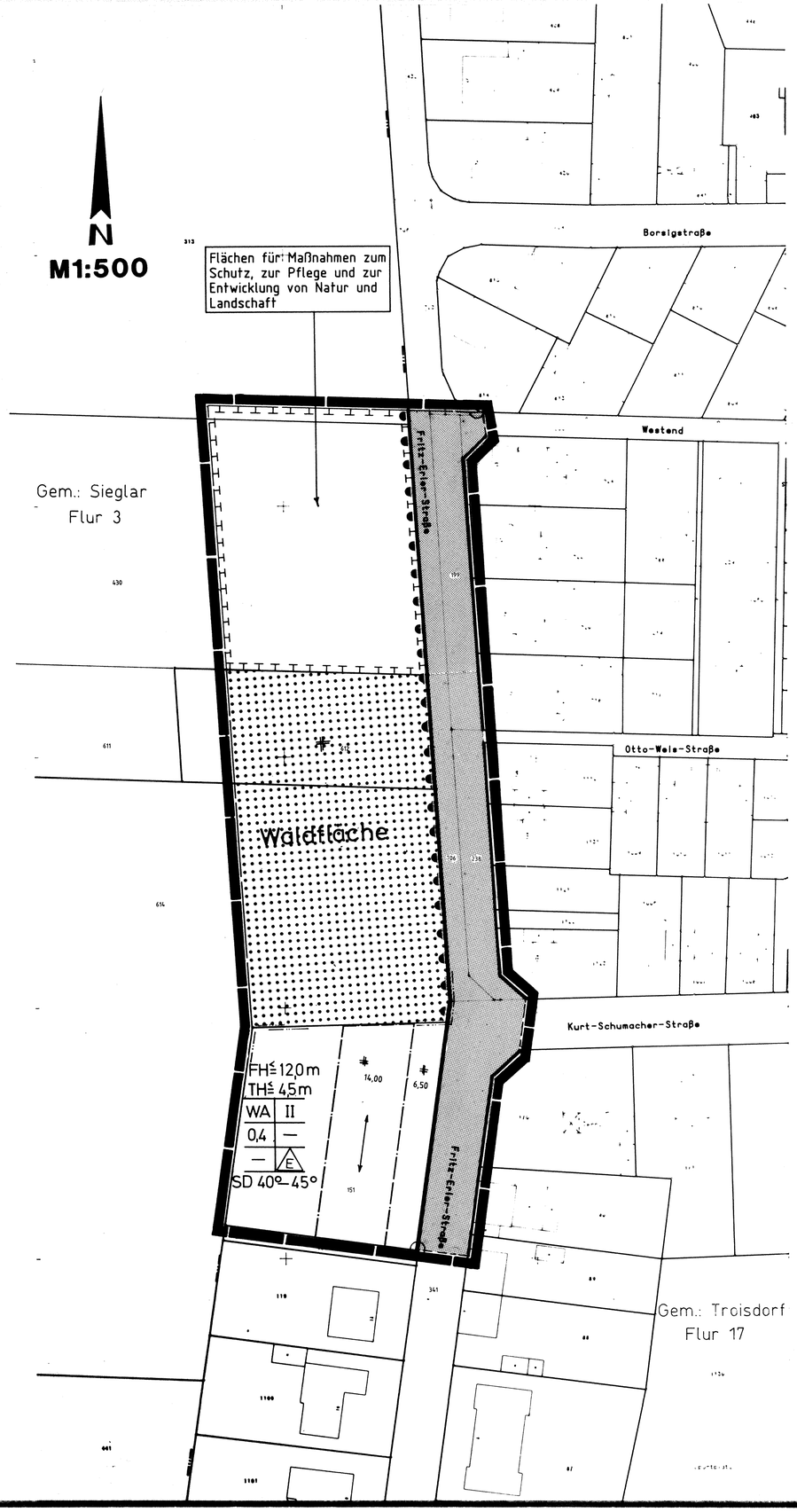
Während der Baumaßnahmen auf den Grundstücken ist die diesbezügliche DIN 18920 zu beachten.
Zwischenlagerungen von Erdaushub und Füllmassen im Bereich von vorhandenen Gehölzen sind nicht zulässig.

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, um das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zuzuführen.

Wasserschutzzonen

Der Teilbereich des Allgemeines Wohngebietes liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A, die Restbereiche des Bebauungsplangebietes in der geplanten Wasserschutzzone II des neu festzusetzenden Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes der Hüls Troisdorf AG.



DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST — nicht — EINE ABZEICHNUNG - VERGRÖSSERUNG - DER KATASTER-FLURKARTE DIE FLURKARTE IST ZWECKS ANDERUNG - ANFANG - BEARBEITET - DURCH URAUFNAHME-VEREINFACHTE-TEIL-NEUVERMESSUNG DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. GEBÄUDE) DIE VORLIEGENDE ZEICHNUNG WURDE AUS DEN KATASTERUNTERLAGEN DURCH GRAFISCHE UMZEICHNUNG (M. 1:1 EL. NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FOTOGRAMMETRISCHEN (VEREINFACHTE NEUVERM.) NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND AUSGEFERTIGT

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 3.07.93 ÜBEREIN

Abel Ort. bes. Vermessungsingenieur

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTGRENZE IN DER ÖRTLICHKEIT GEOMETRISCH EINDEUTIG IST

ÖffBestVermIng. Spiel

ÖffBestVermIng. Hoffe

STADT TROISDORF DER STADTDIREKTOR

Der Aufstellungs- Änderungs- Erweiterungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 25.5.93 (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB)

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

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

Die Offenlegung - die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren - dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 24.1.93 beschlossen (§ 3 Abs. 2 u. § 13 Abs. 1 BauGB)

Troisdorf den 13.10.93 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat gelegen in der Zeit vom 18.10.93 bis 17.11.93 ortsüblich bekannt gemacht mit § 3 Abs. 2 BauGB

Troisdorf den 12.11.93 Bürgermeister

Die erneute Offenlegung - die eingeschränkte Beteiligung - hat der Rat der Stadt Troisdorf am — beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Troisdorf den Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)

Ort und Dauer der Offenlegung wurden am LV. Regierungspräsident

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 15.3.94 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)

Troisdorf den 12.4.94 (Esch) (Sigrid) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Kraft getreten am 10.01.1995 (Bekanntmachung vom 10.01.1995 Az.: 35.2.42-Nr.11 - 10.95)

Troisdorf den 10.01.1995 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am beschlossen, den Auflagen beizutreten

Troisdorf den Bürgermeister

Die Bekanntmachung - der Genehmigung des Regierungspräsidenten - der Durchführung des Anzeigeverfahrens - ist am 07.2.95 erfolgt (§ 12 BauGB)

Troisdorf, 07.2.95 LV. Regierungspräsident

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1. Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	qm/E.W.	E.W./ha	WE/ha	Bemerkungen
1 1.	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1 2	Bebaubare 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						
	Kreistag Verkehrsmaßnahmen						
1 6.	Nettowohnbauland						

2. Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücksfl. Wohnbau	sonst. Nutz.	überbaub. Fläche	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2 1 1.	Garagen WHG								
2 1 2.	SO								
2 1.	Summe I								
2 2 1.	GI								
2 2 2.	GE								
2 2 3.	MK								
2 2 4.	MI								
2 2 5.	MD								
2 2 6.	WB								
2 2 7.	WA								
2 2 8.	WR								
2 2.	Summe II								
2.	Summe								

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 (§ 4 a 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)

- M GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GFZ (z. B. 0,8)
- M BAUMASSENZAHL, BMZ (z. B. 3,0)
- M GRUNDFLÄCHENZAHL, GRZ (z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

a	b	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
o	G	GRUNDFLÄCHENZ	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
—	o	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- ■ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (Z. B. I=EG)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (Z. B. II bis IV)
- (■) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND (Z. B. I=EG)

- 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
- 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. 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 - V. § 81 (1) Ziffer 7 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 GEWEKTE 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 unverändert 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. OBERFLÄCHENWÄSSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE I (Z. B. FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE II (Z. B. FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SAN SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N NATURSCHUTZGEBIET
- L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- HS GSO WA
- OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-OL FERNWASSERHAUPTABWASSERLEITUNG)
- 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.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. H 141

Änderung Nr.: 1

Rechtskräftig seit: 07.2.1995

Übersichtsplan M 1:5000

