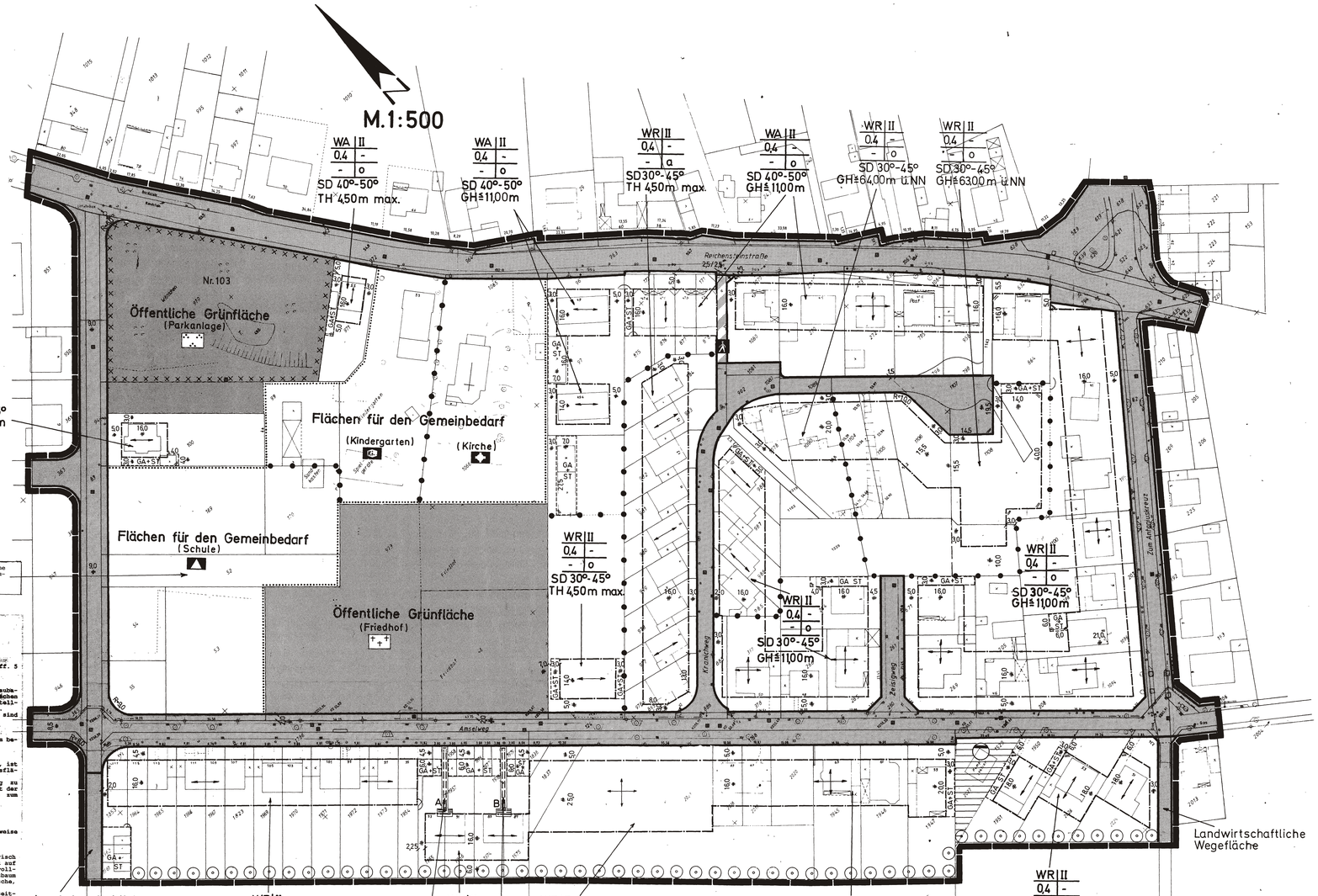


Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 3.5.1994

nicht für Belichtungszwecke und haustechnische Einrichtungen benötigten Dachflächen der Hauptbaukörper sind als Gradach mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan K 108, Blatt 1

1. **Art der baulichen Nutzung**
   1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
   Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

2. **Garagen und Stellplätze**
   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen und Stellplätze ohne separate Zufahrtspur sind nicht zulässig. Kellergaragen mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

3. **Grundstücksgrößen**
   Die Größe der Wohnbaugrundstücke muß mindestens 225 qm betragen.

4. **Gebäudehöhen**
   Soweit eine Gebäudehöhe nicht über NN bestimmt ist, ist sie auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt ermittelt wird:
   Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptfirstlinie aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
   Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

5. **Bauweise**
   a = abweichende Bauweise:
   Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

6. **Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen**
   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obstbochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche, Linde, Eberesche) zu pflanzen.
   Im Gartenbereich sind Grundstückseinfriedungen - auch seitliche - nicht in Mauerwerk, sondern in Form von Begrünung auszuführen ("Lebende Zäune"). Hierzu sind folgende heimische Pflanzen/Sträucher zu verwenden: Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Hainbuche, Elbe.

7. **Begrünung von Fassaden**
   Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller Gebäude ist zu begrünen. Opf sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

Hinweise:

Wasserschutzzonen
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des genehmigten Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

Dachentwässerung
Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, damit das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zugeführt werden kann.

Beachtung von DIN-Vorschriften
Auf die Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird ausdrücklich hingewiesen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z.B. 18)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN (z.B. 60,00)
- BÖSCHUNGEN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997. (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch: Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
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)
Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
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 24.10.1996 (GVBl. I S. 887)
Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926/SGV NW 77).

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)

- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (z. B. 1,0)
- BMZ BAUMASSENZAHL / BMZ (z. B. 3,0)
- GR GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (§ 19 BauNVO) (z. B. 0,4)

NUTZUNGSSCHEMA

BS	I	ART DER NUTZUNG	I GESCHOSSZAHL
0,4	(E)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	ED	BAUWEISE/ENGL. BAUWEISE	BAUWEISE
RD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (z. B. zwei Geschosse)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (z. B. II bis IV)
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — ZWINGEND (z. B. (II) zwei Geschosse)

- O OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- 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

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
- SCHULE
- KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KINDERTAGESSTÄTTEN, JUGENDHEIM, GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- GEBÄUDE/STUDEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZRAUM/WK
- FEUERWEHR

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT
- ABWASSER
- GAS
- ABFALL
- FERNWÄRME
- ABLAGERUNG
- WASSER
- VERSICHERUNG VON WEGEN-SCHLAGWASSER

- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Abs. 6 BauGB)
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- 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)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Abs. 3 BauGB)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT BEPFLANZUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 62 BauO NW)
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ZU ERHALTENDE ANLAGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE GARAGEN
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN TIEFGARAGE HOCHGARAGE
- FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (§ 9 NOTEL)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTETENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES BODENSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- STÜTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 3 und 6 BauGB)
- SPERRZIEL DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- SPERRZIEL UNTERGEORDNETEN RANGES (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GE BESETZTE DACHFLÄCHEN (FLACHDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTGIEBELFIRSTES

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERFÖRDERANLAGE/BECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHENTYP DER LUFTVERSCHMUTZUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Altlast
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. FLUGHÄFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „F" FLUGHÄFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- EINMÜNDUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 5 und 7 BauGB)
- SCHUTZGEBIET (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNFLÄCHE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE
- SCHUTZSTREIFEN MIT BINSTEINMÄSSE
- IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN SOWIE VERKEHRSEINRICHTUNGEN DARF DIE GEWÄLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon: 02206/9030, unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten."

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abzeichnung der Katasteramtskarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Troisdorf, den 03.04.2002
(Siegel)
gez.: Loly
Sachgebietsleiter Vermessung/Dezernat

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom Mai 1990 überein.
Troisdorf, den 03.04.2002
(Siegel)
gez.: Loly
Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Troisdorf, den 03.04.2002
(Siegel)
gez.: Loly
Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl der Datenangaben mit den Originalitäten des Bebauungsplanes übereinstimmt.
Troisdorf, den 03.04.2002
(Siegel)
gez.: Chrispeels
Amtsleiter Stadtordnungs- und Vermessungsamt

DIESER PLAN ENTSPRICHT DEM URKUNDSPLAN
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
Troisdorf, den 03.04.2002
Der Bürgermeister
I.V.
(Siegel)
gez.: Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungsbeschluß dieses Planes wurde vom Umwelt- und Planungsausschuß/Stadtentwicklungsausschuß/Hauptausschuß/Rat der Stadt Troisdorf am 24.01.2001 gefaßt (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung hat am 24.04.2001 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.
Troisdorf, den 03.04.2002
gez.: Chrispeels

Der Umwelt- u. Planungsausschuß/Stadtentwicklungsausschuß/Hauptausschuß/Rat der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 26.09.2001 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)
Troisdorf, den 03.04.2002
gez.: Herrmann
Vors. d. Umwelt- u. Planungsausschuß / Stadtentwicklungsausschuß

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 24.10.2001 bis 23.11.2001 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 03.04.2002
Der Bürgermeister
I.V.
gez.: Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Die erneute Auslegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Stadtentwicklungsausschuß/Hauptausschuß/Rat der Stadt Troisdorf am 19.02.2002 beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)
Troisdorf, den 03.04.2002
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Uedelhoven
Vors. d. Umwelt- u. Planungsausschuß / Stadtentwicklungsausschuß

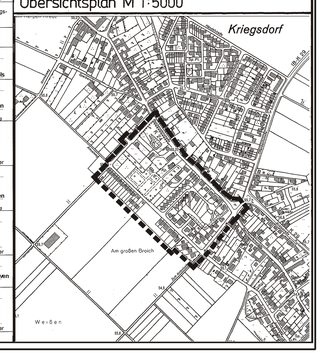
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 03.04.2002 bis 06.05.2002 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 26.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)
Troisdorf, den 08.05.2002
Der Bürgermeister
I.V.
gez.: Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 24.09.2002 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Troisdorf, den 29.10.2002
gez.: Uedelhoven
Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung – der Genehmigung der Bezirksregierung – ist am 22.10.2002 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Troisdorf, den 29.10.2002
Der Bürgermeister
I.V.
gez.: Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr. **K 108 Blatt 1**
Änderung Nr.: **1**
Rechtskräftig seit: **22.10.2002**
Übersichtsplan M 1:5000



Der Bebauungsplan K 108 Blatt 1 liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Zündorf der Rechtsrheinischen Gas- und Wasserversorgungs AG.