Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2a

(Rot: Geänderte Festsetzungen der 2. Planänderung)

1. Art der Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sind die nach Abs. 2 Nr. 9 zulässigen Tankstellen und die Ausnahmen nach Abs. 3 (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.3 Auf der mit der Zweckbestimmung „Garten- und Weideland" festgesetzten privaten Grünfläche sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten nicht stören.

2. Maß der Nutzung

Der Grundstückfaktor i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für die Niederschlagswasserversickerung hinzuzurechnen.

3. Bauweise

s = abweichende Bauweise

3.1 Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise a 1 festgesetzt, gilt die offene Bauweise mit einer gegenüber § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO reduzierten Längenbeschränkung auf 27 m.

3.2 Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise a 2 festgesetzt, darf wie in der geschlossenen Bauweise ohne öffentlichrechtliche Sicherung, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird, auf die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern auf dem Nachbargrundstück nicht bereits ein Gebäude mit Abstand errichtet worden ist, zu dem der erforderliche Mindestabstand nach BauO NW nicht eingehalten wird. Wird nicht auf die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze gebaut, obwohl auf der Grundstücksgrenze bereits ein Nachbargebäude errichtet ist, ist ein seitlicher Grenzabstand nach den Vorschriften der BauO NW einzuhalten.

3.3 Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise a 3 festgesetzt, sind in der offenen Bauweise nur Doppelhäuser zulässig mit der Abweichung, daß die Gebäude auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen durch einen eingeschossigen Garagenzubringer zu verbinden sind (Kettenhäuser). Über den Garagenzubringern sind Dachterrassen mit einer Trauflhöhe von max. 3,50 m zu errichten, die Fraithöhe muß mind. 6,0 m betragen und darf 7,0 m nicht überschreiten.Die Dachneigung und Firstrichtung des Garagenbaukörpers ist der des Hauptbaukörpers anzupassen.

4. Firstrichtung

Bei festgesetzter Gebäudestellung der Gebäude sind die Gebäude in einer Firstlinie bis zu 10,0 m gebietsmäßig zu errichten. Bei größeren Frontbreiten sind traufständige Abschnitte an- bzw. einzufügen, die wiederum 10,0 m nicht überschreiten dürfen.

5. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt je nach Bauweise für

- Einzelhäuser 400 qm je Einzelhaus,
- Doppelhäuser 275 qm je Doppelhaushälfte,
- Hausgruppen 225 qm je Gruppenhaus.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

6. Gebäudehöhen

6.1 Soweit in der Planzeichnung keine Gebäudehöhen über NN (Normalnull) festgesetzt sind, beziehen sich die festgesetzten Trauf- und Fristhöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so beziehen sich die Höhen auf die geplanten Höhen der Straßen- und Wegeachsen. Zwischen den in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkten (BZ) sind die Höhen linear zu interpolieren. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudefrucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie oder Höhenbezugslinie zum Schnitt zu bringen. Der erhaltene Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

7. Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden

7.1 Im Einwirkungsbereich des landwirtschaftlichen Betriebes A am Ammerweg kann nicht ausgeschlossen werden, daß es durch Lärmimmissionen, die in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr durch den landwirtschaftlichen Betrieb der schalltechnische Orientierungswert (Beurteilungspegel) der DIN 18.005 für Allgemeine Wohngebiete von der den Schallquelle zugewandten Gebäudeseite um mehr als 5 dB(A) überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen gegenüber diesen Baulärmen gelegentlich überschritten wird. Um auch für diesen Fall den empfohlenen Innenraumpegel für Schlafräume nachts zu gewährleisten, sind Außenwände und Dachflächen entsprechender Zusatzkonstruktionen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauklötzen so auszubilden, daß die nicht im Schallschatten liegenden Gebäudeseiten insgesamt ein resultierendes Bauschalldämm-Maß Rw res. von mind. 30 dB (A) nicht unterschreiten. Bei einer allgemein üblichen Gebäudeaufteilung in Massivbauweise, lostverglasung und geschlossen Rolladenfenstern wird dieses Schalldämm-Maß i.d.R. erreicht bzw. überschritten.)

7.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster nicht im Schallschatten des Gebäudes liegen, ist in den in der Planzeichnung für passive Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Bauklötzen eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellt. Die Lüftungseinrichtung ist so zu dimmen, daß das Bauschalldämm-Maß der Wand oder des Daches gem. 7.1 eingehalten wird. Die Luftleitung der Einrichtung muß eine Außenöffnung von 20 m²/h aufweisen. Zur Vermeidung erhöhten, Die Geräuschbelastung des Innenraums durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 30 dB (A) nicht überschreiten.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Sind in der Planzeichnung allein Stellplätze (St) festgesetzt, sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze sind als Carports (Ca) festgesetzt. Sind in der Planzeichnung Garagen (G) festgesetzt, sind zusätzlich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die abweichende Bauweise a3, in der ausschließlich Garagen errichtet werden müssen.

8.2 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.3 Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngebiet ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

9. Nebenanlagen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen und geschnittene Hecken auf der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze nur höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Im Bereich von direkt am Haus liegenden Terrassen sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zulässig.

10. Bindungen für die Bepflanzung

10.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind wertvole Einzelbäume zu erhalten. Für die festgesetzten 16 zu pflanzenden Einzelbäume sind folgende Arten in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 20 cm, zu verwenden:

Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Bergahorn.

Fallen festgesetzte zu pflanzende Bäume aus, sind diese Bäume durch Bäume der o.g. Qualität zu ersetzen; als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch gleiche Bäume oder Bäume der o.g. Arten mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu ersetzen.

Soweit in der Planzeichnung nicht vermaßt, kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbaumstandorten bei der Pflanzung in jeder Richtung bis zu 2,5 m abgewichen werden. Beim Ersatz ausgefallener zu erhaltender Bäume können größere Abweichungen zugelassen werden.

10.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Obstbäumen sind hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten wie Kirsche, Pflaume, Walnuß, Birne oder Apfel in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen. Je festgesetzte vollendete 100 qm Pflanzfläche ist ein Obstbaum zu setzen.

11. Weitere Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 8 und 9 § a BNatSchG

11.1 Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

a) Auf den Baugrundstücken von mehr als 300 qm Größe, die von den festgesetzten Planstraßen und Planwegen neu erschlossen werden, ist für neuanfallende Hausgebäude je angefangene 150 qm Gebäudegrundfläche mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. Es ist entweder ein hochstämmiger Obstbaum heimischer Sorten wie Kirsche, Pflaume, Birne, Walnuß, Apfel in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, zu wählen oder ein heimischer Laubbaum wie Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Esche, Stieleiche in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm. Soweit bereits durch Pflanzbindung Einzelbäume zu pflanzen oder zu erhalten sind, werden diese Bäume als Hausbäume angerechnet. Bei Ausfall sind die Bäume durch Bäume der o.g. Qualität zu ersetzen (siehe auch 10.1).

b) Sichtschutzpflanzungen entlang der Baugrundstücksgrenzen müssen einen naturnahen Charakter aufweisen. Es sind überwiegend standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

c) Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Wegverbindung zwischen Planweg D und Bussardweg darf, soweit sie nicht für die Erschließung von Garagen und Stellplätzen benötigt wird, nur mit einer wasserdurchlässigen Decke, breitfugigem Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit Schotterrasen befestigt werden.

11.2 Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

a) Feldgehölz B

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Feldgehölz aus standortgtypischen, heimischen Arten anzulegen. Die Randbereiche sind stufig aufzubauen mit Strauchschicht und Krautsaum.

b) Streuobstwiese

Auf der festgesetzten Flächen ist eine Wiesennaeaat vorzunehmen. Die Wiese ist extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Je vollendete 100 qm Wiese ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter starkwüchsiger Sorten zu pflanzen. Bei Jungbäumen ist mindestens eine Baumscheibe von 1 qm durchmesser von 1,50 m durch Entfernen des Kraub- und Grasbewuchses oder durch Mulchen offenzuhalten. Bis zum 10. Standjahr ist jährlich ein Erziehungsschnitt, danach alle drei bis fünf Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist ganz zu verzichten.

c) Sukzessionsfläche

Die festgesetzte Sukzessionsfläche ist sich selbst zu überlassen, damit sich ein kleinräumiges Mosaik aus Gehölzen, Gras- und Krautfluren entwickelt. Soweit erforderlich, ist die Fläche später teilweise zu entbuschen.

d) Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Auf dem Lärmschutzwall ist ein Feldgehölz aus standortgtypischen, heimischen Arten anzulegen. Zur Einbindung in die Landschaft sind die Pflanzschemata so anzulegen, daß die Strauchreicht der Wall nicht überragt. Pflegehilfe und Großsträucher dürfen nur im unteren Drittel angeordnet werden.

11.3 Zuordnungsvorschriften

Dem zu verwendenden Eingriff bei der Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen ist die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme 11.2 d zugeordnet.

Die dingen Maßnahmen sind den in der Planzeichnung mit „EM" gekennzeichneten Grundstücksflächen insgesamt zugeordnet.

12. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 a LWG

12.1 Dies auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst, auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen über die beliebte Bodenzone zu versickern. § 51 a Abs. 4 LWG (Ausnahmeregelung) bleibt unberührt.

Zulässig sind
- Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers
- Muldenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers, ggf. mit darunter angeordneter Rigole zur Erhöhung der Versickerungsleistung.

12.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur Niederschlagswasserversickerung ist nur Muldenversickerung mit darunter angeordneter Rigole gemeinschaftlich zu errichten und zu betreiben.

12.3 Die Versickerungsanlagen können mit Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser kombiniert werden, soweit sichergestellt ist, daß benutztes Niederschlagswasser als verunreinigtes Wasser über den Schmutzwasserkanal abgeführt wird.

12.4 Befreit der Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden weniger als 6,0 m, so ist dafür Sorge zu tragen, daß entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Vernässungsschäden an den Gebäudeteilen zu verhindern. In der Planzeichnung sind durch Schraffur dargestellten Teilbereiche überbaubarer Flächen gekennzeichnet, bei denen nach dem Versickerungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen oder Einschränkungen zu erwarten sind (besondere Kellerabdichtung, Verzicht auf Unterkellerung). Zu sonstigen Gebäuden und privaten Grundstücksgrenzen müssen die Versickerungsanlagen 2,0 m Mindestabstand halten, zu öffentlichen Flächen genügt 1,0 m Abstand, jeweils gemessen von der Muldenaußenkante.

13. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 BauO NW

Für die in der Planzeichnung mit SD + Satteldach festgesetzten Gebiete ist nur die Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs ohne Frivatvorsteirung und Abwalmung zulässig. Die Neigung der beiden Dachflächen darf um nicht mehr als 5 Grad differieren. In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflächen können zugelassen werden, wenn die zulässige Differenz der Dachflächenneigungen entsprechend der Höhenversetzung der Dachflächen verringert wird. Versetzungen in der Länge gegeneinander versetzte Dachflächen sind nur zulässig, wenn der Versatz streifenweise nicht mehr als 2,0 m beträgt. Sofern nicht gesondert festgesetzt, gilt die festgesetzte Dachform nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen.

14. 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).

15. Hinweise

15.1 Auf Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, finden die Vorschriften der Baumschutzsatzung über Ausnahmen und Ersatzpflanzungen Anwendung. Soweit beim Ausfall festgesetzter Bäume, die von der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf erfaßt werden, aufgrund der Satzung weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Ersatzes gestellt werden, finden die Vorschriften der Satzung ergänzend Anwendung.

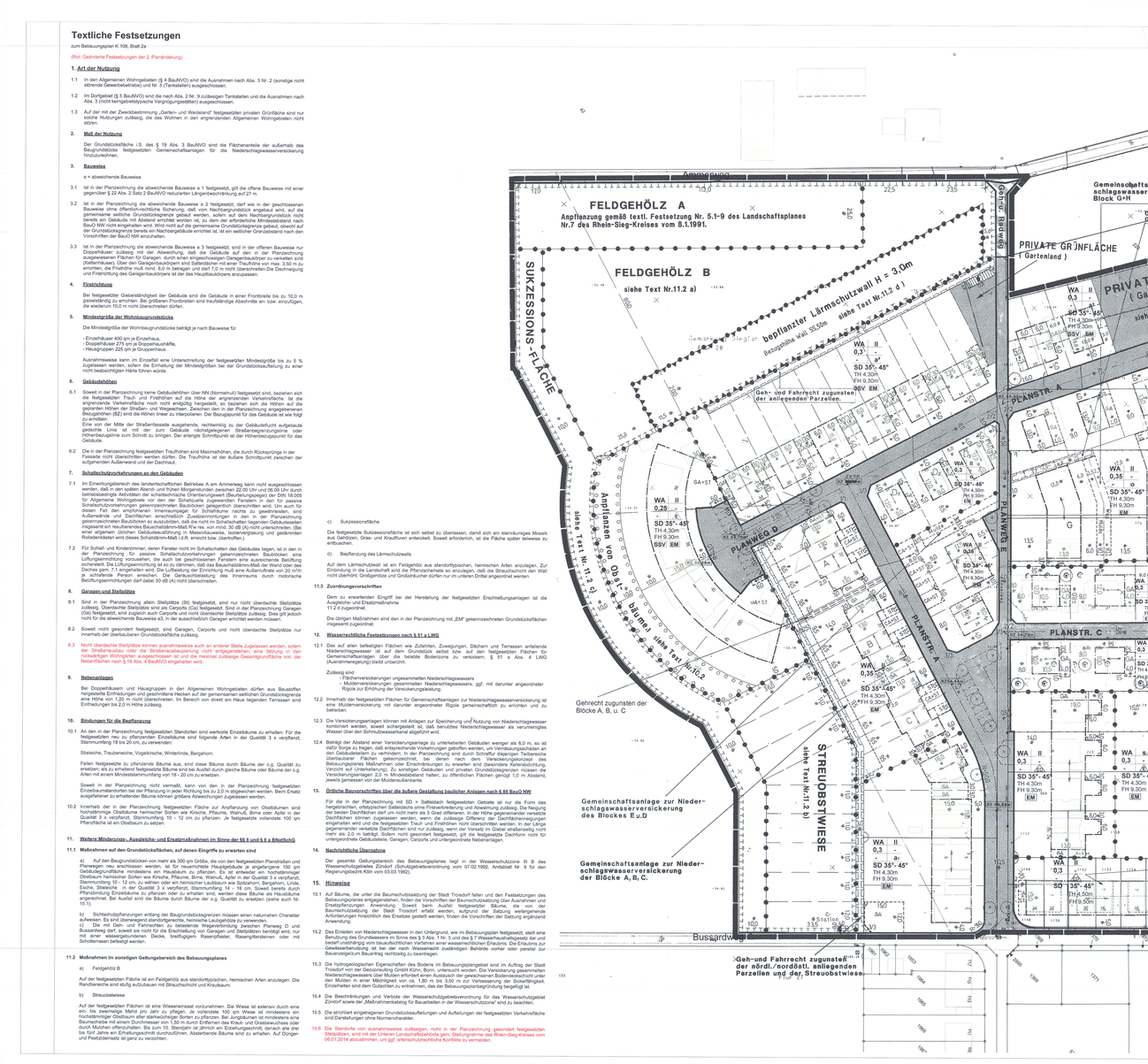
15.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund, wie im Bebauungsplan festgesetzt, stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf unabhängig vom baurechtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeigeüm Baurentag rechtzeitig zu beantragen.

15.3 Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind im Auftrag der Stadt Troisdorf von der Geotechnung GmbH Köln, Bonn, untersucht worden. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über Mulden erfordert einen Austausch der gewachsenen Bodenoberschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 1,80 m bis 3,50 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung beigefügt ist.

15.4 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Zündorf sowie der „Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" sind zu beachten.

15.5 Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Aufteilungen der festgesetzten Verkehrsfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.

15.6 Die Standorte von ausnahmsweise zulässigen, nicht in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Stellplätzen, sind mit der Unteren Landschaftsbehörde gem. Satzungsrahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.01.2014 abzustimmen, um ggf. artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.



Zeichenerklärung

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)

GZ GESCHOSSZAHL ALS HÖCHST-, MZ ALS ZWINGEND
BM BAUMASSE HÖCHST-, BMZ ALS ZWINGEND
GR GRUNDFLÄCHE HÖCHST-, GRZ ALS ZWINGEND

NUTZUNGSSCHABLONE
ART DER NUTZUNG / GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHE HÖCHST- / GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE HÖCHST- / BAUWEISE
DACHFORM / DACHNEIGUNG

EG GRUNDGESCHOSS
VG VOLLGESCHOSS
II ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 ABS. 4 BAUNVO)
E/VF ZWEI DER VOLLGESCHOSSE ALS OBERER BZW. UNTERER ABSCHLUSS
E ZWEI DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

o OFFENE BAUWEISE
ED NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
HS NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
GESCHLOSSENE BAUWEISE
ABWEICHENDE BAUWEISE
TH TRAUFHÖHE (m über NN)
FH FIRSTHÖHE (m über NN)
BZ 56,90m Straßenbezugshöhe
BAULINIE
BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR SCHUTZ U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE MIT GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT BELASTET SIND
FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG
HÖHENLINIEN MIT ANGABE DER MASSE IN NN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRAUCHERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN
EM ZUORDNUNG VON ERSATZMASSNAHMEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
STELLPLATZ
GARAGEN
GEMEINSCHAFTSANLAGEN
ANPFLANZUNG
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER NATUR
LANDSCHAFTSBILD
SSV Schadobstverkehrungen
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STÜTZMAUER
OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE
GRENZE DES BAUGRUNDSTANDES
MIT FESTGESETZTER FLÄCHE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

FESTSETZUNG VON FLÄCHEN UND ANLAGEN
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF SPORT- UND SPIELANLAGEN
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
SCHULE
KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDES GEBÄUDE UNDEINRICHTUNGEN
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
SCHUTZRAUM ÖR
FEUERWEHR
STRAßENVERKEHRSFLÄCHE
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
EINGANGSBEREICH
FLÄCHEN FÜR VER- UND/ENTSORGUNG ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
ELEKTRIZITÄT
ABWASSER
GAS
NEBENANLAGE
FERNWÄRME
ABLAGERUNG
WASSER
GRÜNFLÄCHEN
PARKANLAGE
DAUERKLEINGARTEN
SPIELPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ / FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE
FLÄCHE FÜR HOCHWASSERSCHUTZ
SONSTIGE FESTSETZUNGEN
LINIE MIT UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNGEN
ABGRENZUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG
FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR WALD
FLÄCHEN FÜR SCHUTZ U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE MIT GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT BELASTET SIND
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRAUCHERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN
ZUORDNUNG VON ERSATZMASSNAHMEN
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
FLÄCHE FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRAUCHERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN
ZUORDNUNG VON ERSATZMASSNAHMEN
SONSTIGE FESTSETZUNGEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
STELLPLÄTZE
GARAGEN
GEMEINSCHAFTSANLAGEN
ANPFLANZUNG
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER NATUR
LANDSCHAFTSBILD
SSV Schadobstverkehrungen
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STÜTZMAUER
OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE
GRENZE DES BAUGRUNDSTANDES
MIT FESTGESETZTER FLÄCHE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER
LÄRMSCHUTZZONE I
LÄRMSCHUTZZONE II
LÄRMSCHUTZZONE III
DENKMALSCHUTZ (§ 28 NW DSCHG)
EINZELNE ANLAGE
SANIERUNGSGEBIET
SCHUTZBEREICH FÜR DES NATURSCHUTZGEBIET
NATURDENKMAL
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURSCHUTZGEBIET
ANBAUVERBOTSZONE (GEM. StrWG NW)
BAHNANLAGE
HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG
ERSATZBRÜCKE
UNTERIRDISCH (...) VERLAUFENDE VERSORGUNGSLEITUNG
SCHUTZSTREIFEN NACH BRELER VORSCHRIFTEN
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
BESONDERE BAUVERBOTSFLÄCHE NACH § 9 STRASSENBAUBAUNDUNGSGESETZ NW: KEINE LEUNGSSIEBE ODER GEPFLANZTE EINFRIEDUNGEN, KEINE ANPFLANZUNGEN, KEINE HOHE VON 2,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Bebauungsplanes K108, Blatt 2a, 2. Änderung zugrunde.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Siehe Urkundsplan K 108, Blatt 2a gezeichnet am 02.01.1996 gemäß J.P. Lotz

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf 30.08.2021 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leitung Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf 01.02.22 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung u. Denkmalschutz

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf 01.02.22 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung u. Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.11.2021 bis 23.12.2021 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird,von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf 24.02.22 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28.04.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf 05.05.2022 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Ersatzurfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf 09.05.2022 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

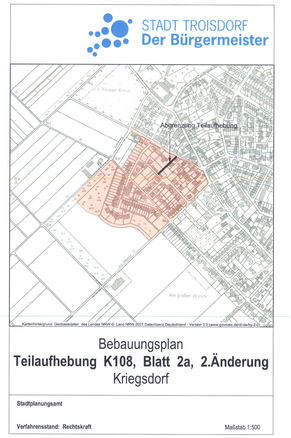
In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 10.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf 10.05.2022 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landschaftsgesetz (LG) in der Bekanntmachung vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.07.2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 566)



Bebauungsplan

Teilaufhebung K108, Blatt 2a, 2.Änderung

Kriegsdorf

Stadtplanungsamt

Verfahrensstand: Rechtskraft — Maßstab 1:500