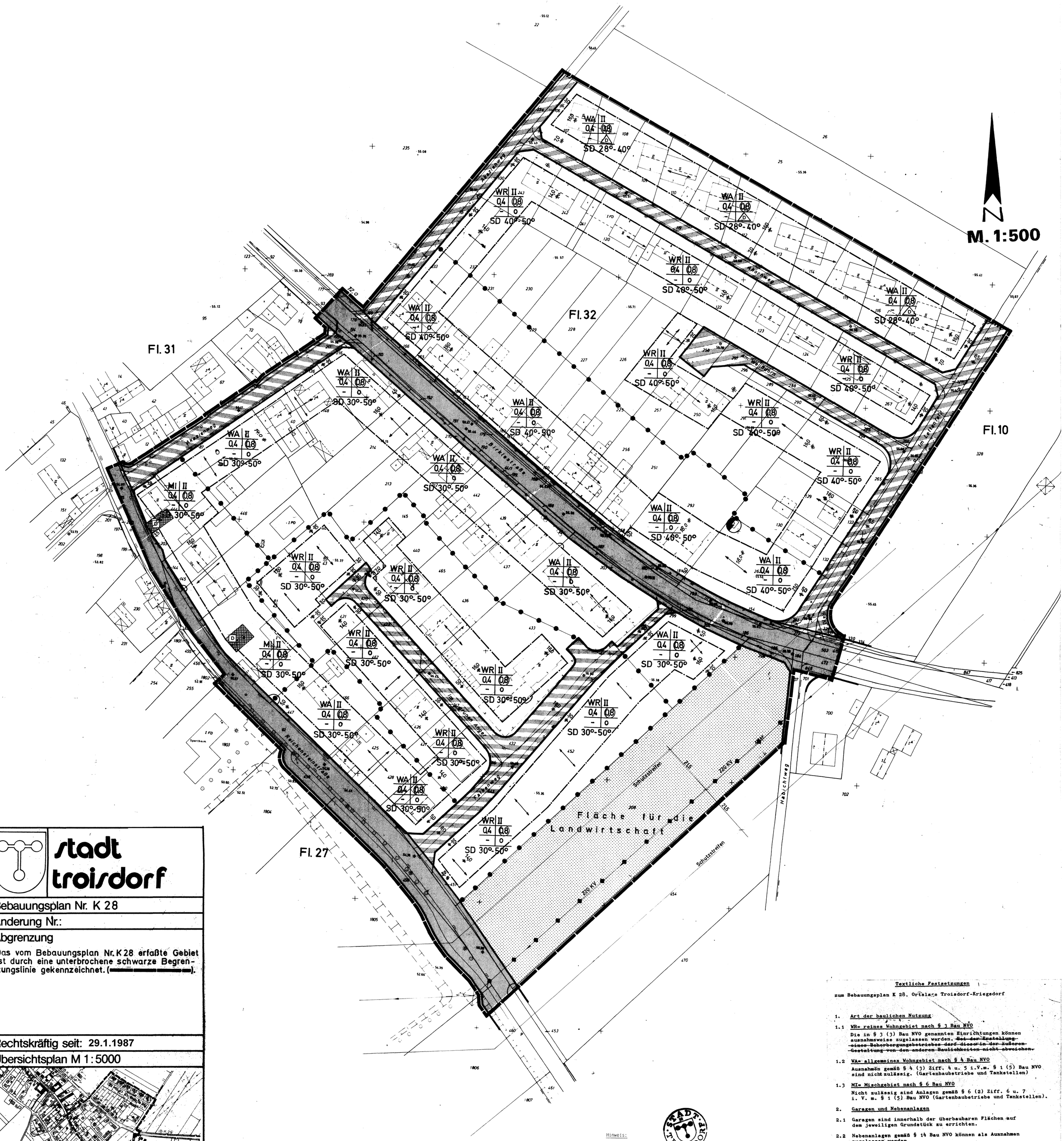


stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. K 28

Änderung Nr.:

Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan Nr. K 28 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet. (– – – – – – – –).

Rechtskräftig seit: 29.1.1987

Übersichtsplan M 1:5000

Hinweis:

Die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Verordnung zur Durchführung des BBauG i. V. mit § 103 BauO NW sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes, weil die Träger öffentlicher Belange hierzu nicht gehört worden sind. Die Stadt Troisdorf wird hierüber einen neuen Beschluß auf der Grundlage des § 81 BauO NW 1984 fassen. (Isolierte Gestaltungssatzung)

STADT TROISDORF

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan K 28, Ortslage Troisdorf-Kriegsdorf

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR= reines Wohngebiet nach § 3 Bau NVO

Die in § 3 (3) Bau NVO genannten Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden. ~~Bei der Erstellung eines Beherbergungsbetriebes darf dieser in der äußeren Gestaltung von den anderen Baulichkeiten nicht abweichen.~~

1.2 WA= allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 (5) Bau NVO sind nicht zulässig. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.3 MI= Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Garagen und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 300 qm festgesetzt.

4. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG, sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW)

~~5. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW~~

5.1 Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel (Kniestücke) nicht zulässig.

5.2 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dachgauben sind zulässig bis zu einer Einzelbreite von 2,0 m; die Summe der Dachgaubenbreiten darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m zulässig.

Soweit Dachneigungen von 20 bis 30° als Bestand im Plangebiet vorhanden sind, werden hier keinerlei Dachgauben erlaubt.

5.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen o.ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente bzw. Fachwerk aufnehmen, sind nicht zulässig.

5.4 Dachflächen dürfen im Plangebiet nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

5.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen und Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erreichen.

5.6 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und "versiegelte" Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig und auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

5.7 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine zulässig.

Im übrigen müssen sich die Vorgarteneinfriedigungen nach Höhe, Gliederung und Material an erhaltenswerten Vorbildern der Umgebung orientieren. Dazu gehören Jägerzäune, Holzlamellenzäune, Eisengeländer auf Sockelmauerwerk und Hecken.

Maschendrahtzäune werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Eckgrundstücken muß die Gesamthöhe der Einfriedigung auf 0,7o m reduziert werden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5o m zulässig, falls Drahtzäune verwendet werden, sind diese dicht einzugrünen.

Hinweis:

Die Darstellungen im öffentlichen Straßenraum und in den Grünflächen gelten als Hinweise.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 WOHNGEBAUDE MIT HAUSNUMMER (z.B. 10)
- WOHNGEBAUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN- WIRTSCHAFTS- INDUSTRIEGEBAUDE
- FLURSTUCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- 85,75 HÖHENLAGE ÜBER NN (z.B. 85,75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Abkürzungen

BBauG	BUNDESBAUGESETZ
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	BAUORDNUNG FUR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
FStrG	BUNDSFERNSTRASSENGESETZ
LStrG	LANDESSTRASSENGESETZ

BBauG in der Fasfung 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 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 433), der BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I 1977 S. 1763), der PlanzV vom 30.7.1981 (BGBl I 1981 S. 833) sowie § 103 BauO NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW 1976 S. 264).

82.4.10

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am 22.5.84 u.N.v.28.5.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen.

Troisdorf den 24.5.84

Bürgermeister

Die Durchführung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf überwacht.

Troisdorf den 24.5.84

Bürgermeister

Die Beteiligung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 18.5.84 beschlossen (§ 2 (6) BBauG).

Troisdorf den 24.5.84

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 28.5.84 bis 28.6.84 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.5.84 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (6) BBauG).

Troisdorf den 24.5.84

Beigeordneter

Die ~~erneute~~ Auslegung ~~des~~ eingeschränkte Beteiligung hat der Rat der Stadt Troisdorf am 07.5.85 beschlossen (§ 2 (6) BBauG).

Troisdorf den 14.5.85

Bürgermeister

~~Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (6) BBauG).~~

Troisdorf den

~~Beigeordneter~~

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 27.5.1986 als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG).

Troisdorf den 24.10.86

Bürgermeister

Der bundesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde ~~unter Auflagen~~ mit Verfügung vom 20.4.87 genehmigt (§ 11 BBauG).

Köln, den 20.4.87

Der Regierungspräsident

In Vertretung

~~Der landesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde unter Auflagen mit Verfügung vom genehmigt (§ 103 BauO NW).~~

Siegburg, den

Der Oberkreisdirektor

~~Der Rat hat am beschlossen den Auflagen beizutreten~~

Troisdorf den

~~Bürgermeister~~

Die Bekanntmachung der bundes- ~~und landes~~rechtlichen Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 29.1.87 erfolgt (§ 12 BBauG).

Troisdorf den 02.2.87

Im Auftrag

Dr. Meuser

Beigeordneter

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1,0	Flächenbilanzierung von Vorgaben-Entwurf	
1,1	Plangebiet	
1,2	Bereinigte Fläche	
1,3	Bruttobauland	
1,4	Bauland	
1,5	Nettobauland	
1,6	Nettowohnbauland	

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamt Fläche	Anteilige Grundstücksfl. Abzüge	Anteilige Grundstücksfl. Zuschl.	Überbaub. Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Abzüge	Bruttogeschoßfläche Zuschl.	GRZ	GFZ
2,1	Gesamt bedarf									
2,2	SO									
2,3	Summe 1									
2,21	GI									
2,22	GE									
2,23	MK									
2,24	MI									
2,25	WA									
2,26	WR									
2,27	Summe 2									
2,3	Summe 1+2									

3 Sonstige Daten

3,1	Einwohner i.W.	3,5	Private Stellplätze
3,2	Wohneinheiten i.W.	3,6	Öffentliche Parkplätze
3,3	Einwohner je WE		
3,4	Bruttogeschoßfläche		

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

- WR REINE WOHNGEBIETE
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- WB BESONDERE WOHNGEBIETE
- MD DORFGEBIETE
- MI MISCHGEBIETE
- MK KERNGEBIETE
- GE GEWERBEGEBIETE
- GI INDUSTRIEGEBIETE
- SO SONDERGEBIETE

FESTSETZUNG VON GRENZEN FLÄCHEN UND ANLAGEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
- FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

FESTSETZUNG VON GRENZEN FLÄCHEN UND ANLAGEN

- GRUNDFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR GARAGEN
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- SICHTFELD
- BAUWEISE
- BADEANSTALT
- FEUERWEHR

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH
- DENKMALSCHUTZBEREICH
- EINZELDENKMAL
- SANIERUNGSGEBIET

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENGEWÄSSER
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. LStrG BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau- und Erschließungsfirmen, wie auch Einzelbauherrn, 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 unmittelbar zu melden.