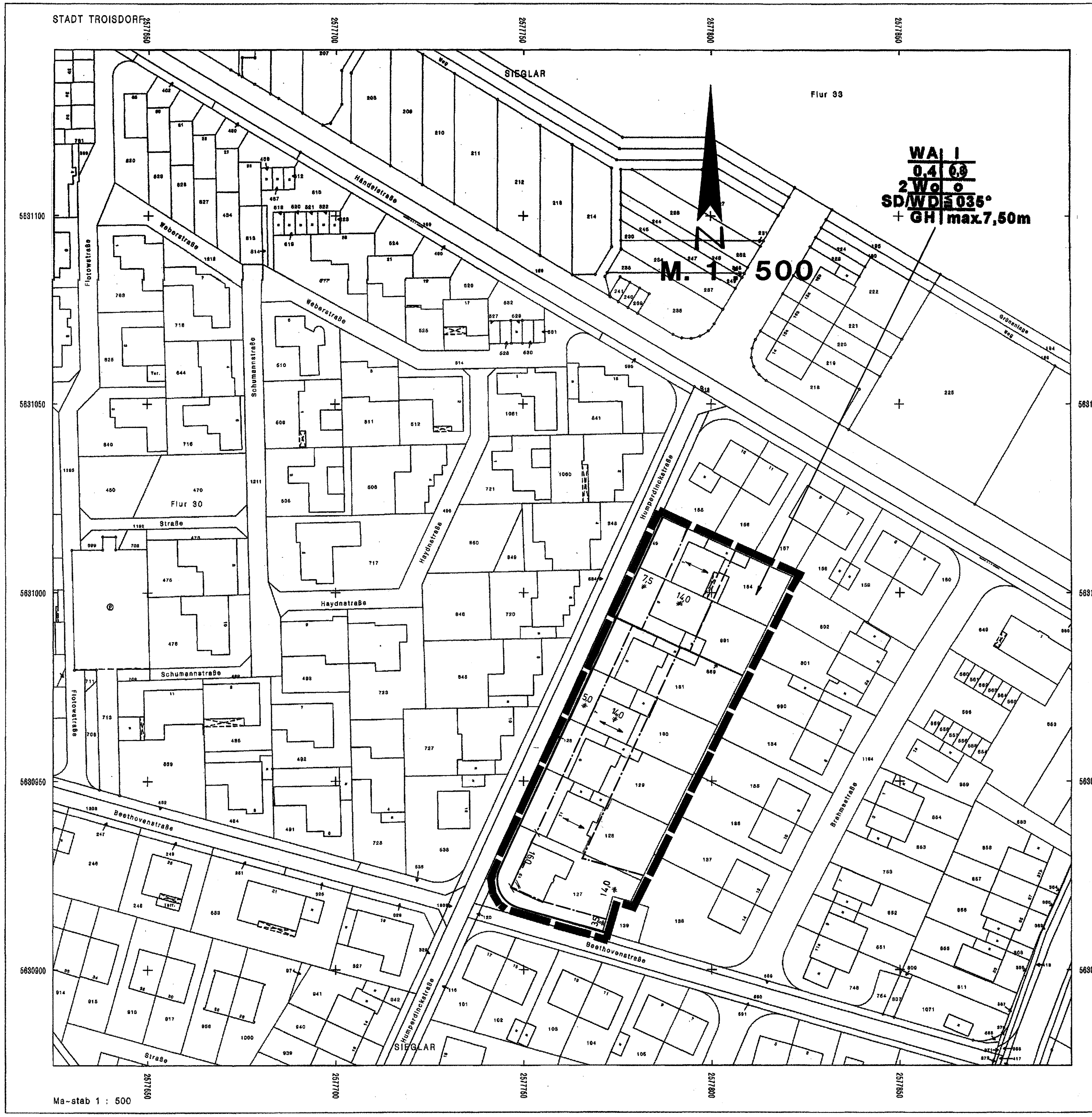


BEBAUUNGSPLAN K 74, 2. Änd.

Textliche Festsetzungen

1. **WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**
   Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
   (§ 4 (3) i.V.m. § 1 (7) Ziff. 3 BauNVO)

1a. **MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO**
   Emitierende Betriebseinrichtungen sind auf dieser Fläche ausgeschlossen. In dem an der Offenbachstraße ausgewiesenen MD-Gebiet müssen Wohngebäude in der zweigeschossigen Bauzone errichtet werden. Im eingeschossigen Teil dürfen dagegen nur landwirtschaftliche Betriebsgebäude errichtet werden.
   (§ 1 (4) i.V.m. § 5 BauNVO)

   Gemäß § 9 a (1) BBauG wird festgesetzt, daß die Realisierung der Wohnnutzung entlang der Brahmsstraße erst zulässig ist, wenn die Brahmsstraße hergestellt ist.

2. **Garagen sind innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.** Eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2,0 m kann in Ausnahmefällen zugelassen werden. (§ 23 (5) Bau NVO)

2a. **Stellplätze**
   Innerhalb der Vorgartenzone (außerhalb der überbaubaren Fläche) ist die Errichtung max. eines offenen Stellplatzes mit Fugenpflaster o.ä. zulässig.
   (§ 12, Abs. 6 BauGB)

3. **Grundflächenzahl –GRZ- und die Geschoßflächenzahl –GFZ-**
   3.1 **Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können.**

   3.2 **Für einen Bereich zwischen der Beethovenstraße, der Humperdinckstraße und der Brucknerstraße wird die zulässige GRZ auf 0,5 erhöht.**

   3.3 **Im Bereich nordöstlich der Händelstraße wird die zulässige GRZ auf 0,3 reduziert.**

3a. **Höhenbezugspunkt**
   Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Straße.
   (§ 16 BauNVO)

4. **Die Mindestgröße der Grundstücke muß 225 qm betragen.**

5. **Gestaltungsvorschriften**

   5.1 **Dachflächen**
   Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Flachdach versehen. oder gestalterisch in die Hauptbaukörper einbezogen werden.

   5.2 **Höhen**
   Die Traufhöhen der giebelbeständigen Gebäude mit einem Vollgeschoß darf maximal 4,0 m betragen bei allen zweigeschossigen Häusern maximal 6,0 m.
   Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Straße bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

   5.3 **Dachgauben**
   Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf maximal ein Drittel der Hausbreite betragen.

   5.4 **Fassadenmaterialien**
   Für die Gestaltung der Fassaden dürfen folgende Materialien eingesetzt werden:
   Beton in Brettschalung,
   Sichtmauerwerk in rotem Klinker
   oder weißem Kalksandstein,
   weißer Putz rauh oder glatt,
   dunkel gebeizte Hölzer,
   dunkel gestrichenes oder
   eloxiertes Metall.

   5.5 **Nicht überbaute Flächen**

   Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
   Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

   5.6 **Einfriedigungen**
   An der Straße gelegene Wohnhöfe dürfen mit maximal 2,0 m hohen Mauern eingefriedet werden. Sie sind mit den gleichen Materialien wie die Gebäude zu erstellen und intensiv zu begrünen.

   5.7 **Werbeanlagen**

   Optische Werbeanlagen sind bis zu 3,0 m über Oberkante Bürgersteig zulässig. Sie dürfen nicht von der Fassade abstehen. Sie sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen 2 qm nicht überschreiten.

   5.8 **Konstruktiver Drempel (Kniestock)**

   Bei Satteldächern / Walmdächern mit einer festgesetzten maximalen Dachneigung von 25° und 35° sind konstruktive Drempel bis maximal 45 cm Höhe zulässig. Die zulässige Höhe des Drempels errechnet sich aus der Differenz zwischen der Höhe Oberkante Rohdecke und der Oberkante Fußpfette.

   5.9 **Dächer**
   Bei einseitiger Grenzbebauung sind die Dächer zur Grenzseite bis zum Traufpunkt abzuschrägen bzw. abzuwalmen. Giebel und Gauben sind bei einseitiger Grenzbebauung ohne Ausnahme unzulässig.

   5.10 **Dachgauben im Bereich der festgesetzten Sattel- u. Walmdächer mit 25° u. 35° Dachneigung**
   Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zur Strassen- oder Gartenseite ausnahmsweise zulässig.
   Sie sind einzeln oder in der Summe bis zu einem Drittel der Dachlängen (gemessen ohne Dachüberstände am Ortgang) zulässig.
   Einzeln dürfen sie eine absolute Maximalbreite von 3 m nicht überschreiten. Untereinander müssen sie einen Abstand von mind. 1,2 m halten; zum Ortgang (gemessen ohne Dachüberstand), sowie zu Kehlen und Graten sind mind. 0,60 m einzuhalten.

Hinweise
Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen), sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.

Alle Bauvorhaben sollen den Darstellungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschtzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der RWG Köln.
Bezüglich der Beschränkungen der Restriktionen wird auf die entsprechende Schutzzonenverordnung verwiesen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- •8575 HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85,75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Abkürzungen:

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	LANDESBAUORDNUNG
FStrG	BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
StrWG NW	STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Gesetzliche Grundlagen:

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)

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 24.10.1998 (GVBl. I S. 687)

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)
- (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)

NUTZUNGSSCHEMA

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

- 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
- 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
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 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

- WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 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 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 i. V. § 81 (1) Ziffer 2 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)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B“ FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N NATURSCHUTZGEBIET
- L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- ND NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- HS GS/Ö OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- W/A UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-FERNWASSER-HAUPTABWASSERLEITUNG)
- 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.

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 unmittelbar und unverzüglich zu melden.

Diese Plangrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskartei (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 03.01.2000 überein.	Troisdorf, den 03.01.2000 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom 03.01.2000 überein.	Troisdorf, den 03.01.2000 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Troisdorf, den 03.01.2000 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt	Troisdorf, den 03.01.2000 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.	Troisdorf, den 03.01.2000 Der Bürgermeister I.V. (Siegel) Pietrek 1 u. Techn. Beigeordneten
Der Änderungs- , beschluß dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der stadt Troisdorf am 04.09.1996 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)	
Die Bürgerbeteiligung hat am 10.02.1998 ~~– hat nicht –~~ stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.	Troisdorf, den 03.01.2000 Chrispeels
Der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am .... beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den .... Vors. d. Umwelt- u. Planungsaussch./ Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB) — sieh Plan der 1. Offenl egung	Troisdorf, den .... Der Bürgermeister I.V. 1. u. Techn. Beigeordneter
Die erneute Offenlegung- hat der Umwelt u. Planungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 27.10.1999 beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den 03.01.2000 Der Bürgermeister I.V. Pietrek 1. u. Techn. Beigeordneter
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 19.01.2000 bis 19.02.2000 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 11.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)	Troisdorf, den 22.02.2000 Der Bürgermeister I.V. Pietrek 1. u. Techn. Beigeordneter
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 04.04.2000 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Troisdorf, den 26.06.2000 Uedelhoven Der Bürgermeister
Die Bekantmachung- ist am 04.07.2000 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Troisdorf, den 05.07.2000 Der Bürgermeister i.V. Pietrek 1. u. Techn. Beigeortneter

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. K 74

Änderung Nr.: 2

Rechtskräftig seit: 04.07.2000

Übersichtsplan M 1:5000

