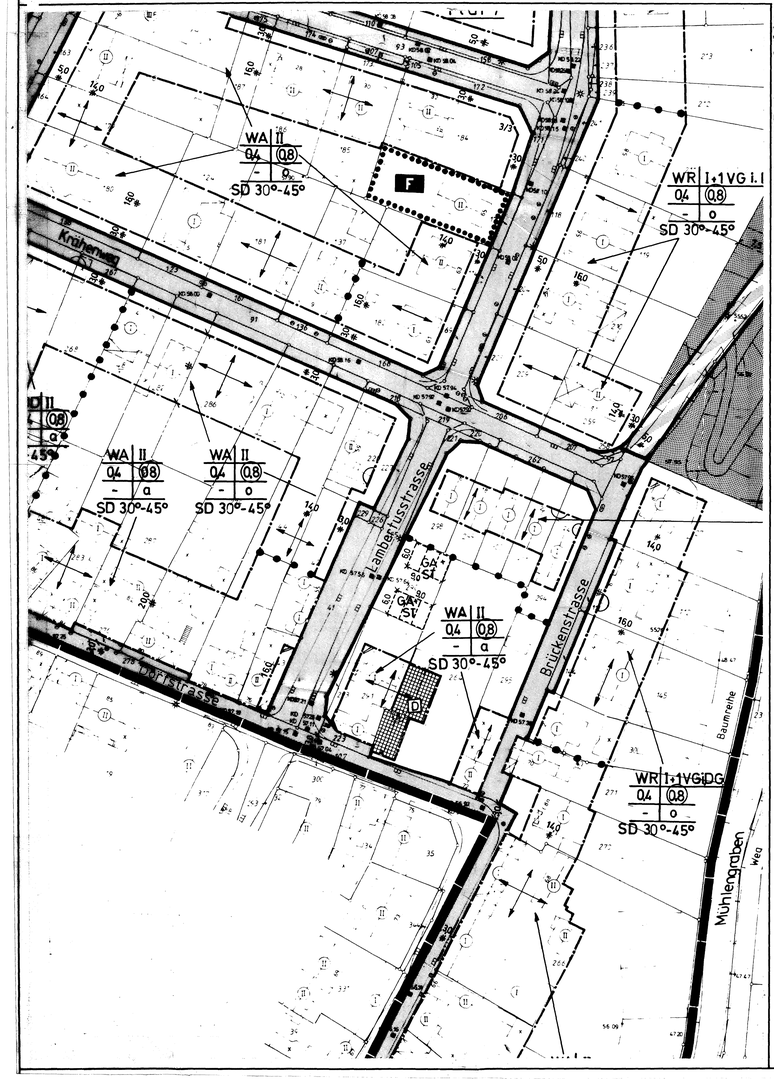
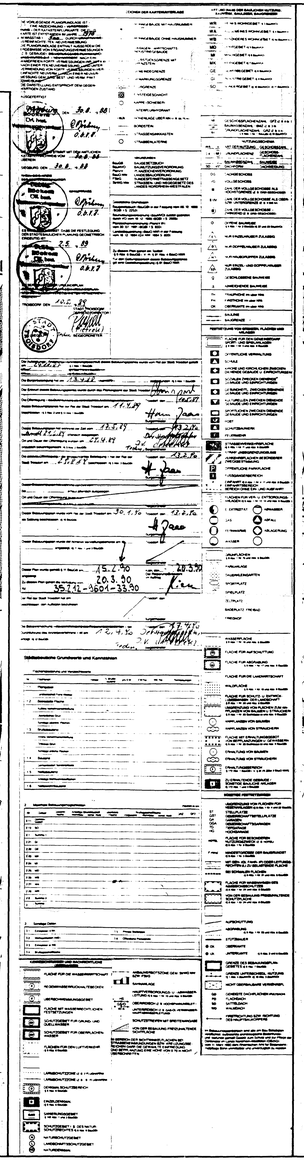
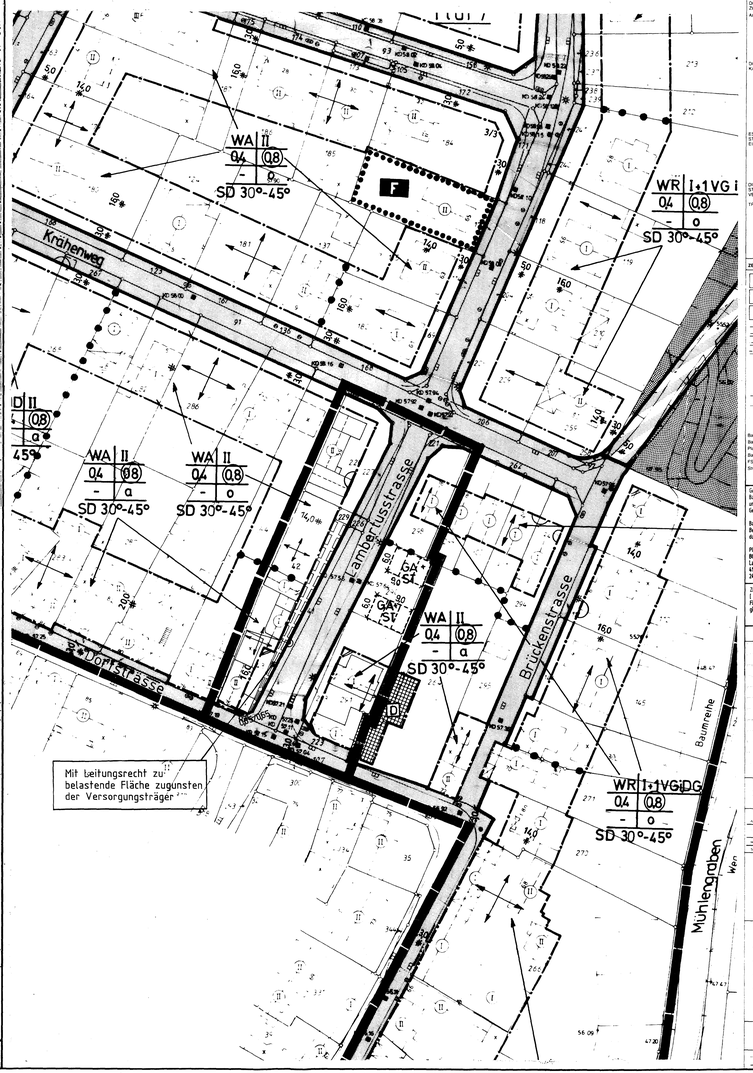
Planausschnitt aus derzeit rechtsverbindlichem Bebauungsplan





ÄNDERUNG:



DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST. Z. T. - EINE ABZEICHNUNG - VERGRÖSSERUNG - DER KATASTERKARTE. DIE FLURKARTE IST ZULETZT AM 1.7.1988 IM JAHRE [illegible] BERICHTIGT. DURCH URAUFNAHME VERMERKMÄßIGTE TEIL NEUVERMESSUNG [illegible] UND UNTER VERWENDUNG DER ERGEBNISSE VON ENTSTANDSVERMESSUNGEN Z. B. GEBÄUDE-, DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE [illegible] DIE ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSE ZUM ZEITPUNKT FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 10 FÜR EIN) SIND IN TEIL NEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VORHANDENER UNTERLAGEN (NR. 10 FÜR EIN) IN FORM - NACH EINER FLURVERMESSUNG (NR. DES ZU BEST. UND VERM. PART. ANWEISUNG. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

AUSGEFERTIGT

DEN 19

(SIEGEL)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM

DEN 19

IM AUFTRAGE

(SIEGEL)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

DEN 19

(SIEGEL)

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARIN VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

TROISDORF, DEN 4.8.

STADT TROISDORF DER STADTDIREKTOR

(SIEGEL)

Leonhardt

BEIGEORDNETER

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Die Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am: 25.5.94 ortsüblich bekanntgemacht am: 15.6.94

Der Bürgermeister: Troisdorf, den

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: 25.5.94 beschlossen. ortsüblich bekanntgemacht

Der Bürgermeister: Troisdorf, den

Der Bebauungsplan hat während der Zeit vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntgemacht

Der Bürgermeister: Troisdorf, den

Die erneute Offenlegung - die ergänzende Beteiligung - hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen. ortsüblich bekanntgemacht

Der Bürgermeister: Troisdorf, den

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntgemacht

Der Bürgermeister: Troisdorf, den

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 14.6.94 als Satzung beschlossen. 4.8.94

Troisdorf, den 4.8.94

Der Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 5.8.1994 angezeigt.

Es besteht kein Anlaß zur Beanstandung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am 28.10.94

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie der Mängel der Abwägung ist nicht geltend gemacht worden. Az: 35.2.32-9611-184.94

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am beschlossen: den Aufträgen zu folgen.

Troisdorf, den

Der Bürgermeister

Die Beitrittsfrist gemäß § 12 BauGB ist am 29.11.94 abgelaufen.

Troisdorf, den

Der Bürgermeister

Pietrek

Technischer Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN- WIRTSCHAFTS- INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE/KATASTERGRENZE/FLURSTÜCKSNUMMER
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KABEL (SCHIESER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN in m ü. N.N.
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE
- ABKÜRZUNGEN

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

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, geändert durch Einf.Ges. vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132,geändert durch Einf.Ges. vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466, 922)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Landesbauordnung (BauO NW) vom26.6.1984 (GV NW S. 419, 532, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.9.1991 (GV NW S.349)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 4 Bau NW) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW).

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, § 11 BauNVO)

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
- NUTZUNGSSCHEMA
- ART DER NUTZUNG / GESCHOSSZAHL
- GRUNDFLÄCHE / GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUMASSENZAHL / BAUWEISE
- DACHFORM / DACHNEIGUNG
- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST GRENZE (§ 16 BauNVO)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- UND UNTERGRENZE (§ 16 BauNVO)
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- TH TRAUFHÖHE (in über NN)
- FH FIRSTHÖHE (in über NN)
- OK OBERKANTE (in über NN)
- BL BAULINIE
- BG BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
- SCHULE
- KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELL ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- VERSORGUNGSANLAGEN
- FEUERWEHR
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 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 GRENZBESCHRÄNKEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALD-FLÄCHE
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ-, (ENTWICKLUNGS-) UND/ODER FÜR PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b / 34a / BauGB)
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE
- SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENERELL DACHFLÄCHEN-FIXPUNKT
- FD FLÄCHEN-FIXPUNKT
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTDACHKÖRPERS

Im Bebauungsplangebiet sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226) der Stadtverwaltung Troisdorf oder der Gemeinde Bonn unverzüglich anzuzeigen zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (2 B 21/FLUGHÄFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (2 B 5 FLUGHÄFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GARAGEN/GGGBET (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- SCHUTZGEBIET (§ DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. SWG NW (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BAUMANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND -ANLAGEN LEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- OBERIRDISCH (E & GAS, FERNWASSER, HAUPTABWASSERLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (E & GAS, FERNWASSER, HAUPTABWASSERLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BRETTERWÄNDEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN NOW. VORLEGUNGSBE-REICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINPREISUNG EINE HÖHE VON 0.70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

Flächenbilanzierung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Fläche in qm	%	Bemerkungen
1.	Plangebiet			
1.1	Bebaubare Fläche			
1.2	Nicht bebaubare Fläche			
1.3	Bruttobauland			
1.4	Bauland			
1.5	Nettobauland			

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Geschoßfläche (Vollgeschosse)	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	GFZ	GRZ
2.1	WR					
2.2	WA					
2.3	MD					
2.4	MI					
2.5	MK					
2.6	GE					
2.7	GI					
2.8	SO					

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Private Grünfläche
3.2	Arbeitsplätze (AP)	3.6	Öffentliche Grünfläche
3.3	Bruttogeschoßfläche		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr 63, Blatt 1

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Allgemein zulässige Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (Tankstellen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstmaße des § 17 BauNVO, sofern diese aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

4. Mindesttiefe der Baugrundstücke

Die Mindesttiefe der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziff.3BauGB).

5. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden.
Wird nicht an die Nachbargrenze gebaut, so sind Abstandsflächen gemäß § 6 Bauo NW 1984 einzuhalten.

6. Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe der Gebäude darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteils erreichen:

- bei eingeschossiger Bebauung mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß maximal 4,00 m.

- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,00 m.

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Hinweise:

1. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

2. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. M63, Blatt 1

Änderung Nr.: 1, vereinfachte

Rechtskräftig seit: 29.11.1994

Übersichtsplan M 1:5000

