M 63 Blatt 3

26.05.1990

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 30.1.1990

STADT TROISDORF

Mit Geh-Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Parzellen und der Ver- und Entsorgungsträger

§9 Abs. 1 Nr 21 und Abs. 6

N
M. 1:500

Flur 15 · Flur 24 · Flur 14 · Flur 13 · Flur 9

GW Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel

Öffentliche Grünfläche

Straßen: Lehmbrücker Straße · Ostpreußenstraße · Gronaustraße · Silberberger Straße · Dorfstraße · Lambertusstraße · Rheindorfer Straße · Siegblick · Zum Siegblick · Auf dem Axberg · Muhlengraben · Weg · Gronewaldstraße · In der Bindeflacht · Auf dem Kirvelberg

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 30.1.1990

STADT TROISDORF

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBAUDE MIT HAUSNUMMER (z. B. 16)
- WOHNGEBAUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN- WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBAUDE
- FLURSTUCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGSCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HOHENLAGE UBER NN (z. B. 60.70 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKURZUNGEN

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

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch VO vom 19. 12. 1986 (BGBl. I S. 2665)

Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833)

Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 19. 12. 1984 (GV NW. 1984 S. 803)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil (§ 9 Abs. 8 BauGB - V. m. § 91 Abs. 4 BauO NW).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW).

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST - Z. T. - EINE ABZEICHNUNG - ~~VERGRÖSSERUNG~~ DER KATASTER-FLURKARTE. DIE KARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1972 IM MASSTAB 1:500 DURCH ~~UMZEICHNUNG~~ VEREINFACHTE - TEIL- NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHALT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGANZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. GEBAUDE). ~~DIE KARTE IST NACH EINWANDFREIER FORTF. VERMESSUNG~~ KARTIERT. NACH EINWANDFREIER FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II). NACH EINER NEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN VEREINFACHTE NEUZEICHNUNG - NACH EINER NEUVERMESSUNG DER DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWARTIGEN ZUSTAND

AUSGEFERTIGT

Troisdorf, den 30.8.88

Vermessungsdirektor

DIE DARSTELLUNG DES FLURSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESTANDES SOWIE DER TOPOGRAPHISCHEN KATASTRALGRUNDLAGE STIMMT AM 30.8.88 MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN

GEZEICHNET 30.8.88

Vermessungsdirektor

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

Siegburg, den 2.5.89

Vermessungsdirektor

TROISDORF, DEN 10.5.89

STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR

Technischer Beigeordneter

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 24.11.87 (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die Burgerbeteiligung hat am 13.4.88 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet

Die Offentlegung - ~~die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren~~ dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 11.4.89 beschlossen (§ 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 1 BauGB)

Troisdorf, den 11.05.89

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 17.5.89 bis einschl. 27.6.89 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offentlegung wurden am 28.4.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Troisdorf, den 28.2.90

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offentlegung wurden am ~~ortsüblich~~ bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)

Troisdorf, den

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 30.1.90 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)

Troisdorf, den 28.2.90

Burgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 21.3.90 angezeigt (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB)

Troisdorf, den 30.5.90

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 21.3.90 angezeigt

Köln, den 3.5.90

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Az: 35.2.12-2601-43.90

Kiese

Die Bekanntmachung - ~~Ortsübliche Bekanntmachung~~ des Satzungsbeschlusses sowie der Durchführung des Anzeigeverfahrens - ist am 26.5.90 erfolgt (§ 12 BauGB)

Troisdorf, den 30.5.90

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächenbilanzierung und Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	Bruttobauland qm/EW	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtliche Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland						
	Gemeinbedarf/ Sondergebiete						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nettoverkehrsaufflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche Wohnbau	sonst. Nutz.	überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Wohnbau	sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2.11	Gemäß Textteil									
2.12	SO									
2.21	Summe 1									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	MD									
2.26	WB									
2.27	WA									
2.28	WR									
2.2	Summe 2									
2	Summe 1+2									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Private Stellplätze
3.2	Wohneinheiten (WE)	3.6	Öffentliche Parkstände
3.3	Einwohner je WE		
3.4	Bruttogeschoßfläche		

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)

- GRZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
- BMZ 3,0 BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
- GFZ 1,4 GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4); (§ 19 BauNVO; § 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 HÖCHST-GRENZE (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
- ED 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 i. V. 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

- 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
- 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 FUR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN (ERHALTUNGSZIELE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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. § 91 (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 LEITUNGS-RECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FUR 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)
- STÜTZMAUERN
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRENZEN-LINIE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (z. B. 30-45°)
- 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. III FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- S.SAN SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. SWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER-LEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- OBERIRDISCH (Z. B. (ÜESO) HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. (UESO) FERNMELDEANLAGE)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSEN-EINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGS-RECHTS DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 70 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.

Der Bebauungsplan M 63 Blatt 3 liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan M 63, Blatt 3

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind 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. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße 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 Abstandflächen 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 4,20 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,00 m
- bei dreigeschossiger Bebauung maximal 8,70 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. M 63 Blatt 3

~~Änderung Nr.:~~

Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan M 63 Blatt 3 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet (▬ ▬ ▬).

Rechtskräftig seit: 26.5.1990

Übersichtsplan M 1:5000

