Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan S 155

1. Reines Wohngebiet (WR)

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf den Höhenbezugspunkt der erschließenden privaten Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird: Eine von der Gebäudemitte ausgehende, rechtwinklig zu dessen Hauptfluchtlinie aufgehende Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche zum Schnitt gebracht. Dieser Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtfläche von 8 qm zulässig

4. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Pro angefangene 300 qm Grunstücksflächen sind mindestens ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (16/18) sowie 5 Laubsträucher (zwei mal verpflanzt) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten werden dabei empfohlen:

Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna),*
Feldahorn	*(Acer campestre),*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Haselnuß	*(Corylus avellana)*
Mehlbeere	*(Sorbus aria)*
Mispel	*(Mespilus germanica.)*
Wildbirne	*(Pyrus pyraster)*
Faulbaum	*(Rhamnus frangula)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Hundsrose	*(Rosa canina*
Kratzbeere	*(Rubus caesius)*
Kriech-Rose	*(Rosa arvensis)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*

5. Zuordnung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen i.S. §1a Abs. 3

Auf Grund der Planfestsetzungen sind ökologische Eingriffe zu erwarten, die vor Ort nicht ausgeglichen werden können. Als ausgleichende Maßnahme erfolgt in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 58 eine Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von rd. 1820 qm. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Aufgeforstet wird mit Bäumen der Hartholzaue: Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior) und Flatterulme (Ulmus laevis). Die Lage der zur Ersatzpflanzung vorgesehenen Fläche ist dem Übersichtsplan im Stadtökologischen Gutachten, das der Begründung anliegt, zu entnehmen.

6. Örtliche Gestaltungsvorschrifen

6.1 Dächer

Dachgauben und Ziergiebel dürfen in der Gesamtbreite ihrer Anlage 1/3 der Traufläge, einzeln eine Breite von 3 Metern nicht überschreiten. Dachflächen mit mehr als 6 ° Neigung sind mit grauen, anthrazit bis schwarzen oder braunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Bitumenbahnen oder Folien sind nicht zulässig, Anlagen zur Sonnenenergienutzung bleiben unberührt.

6.2 Fassaden

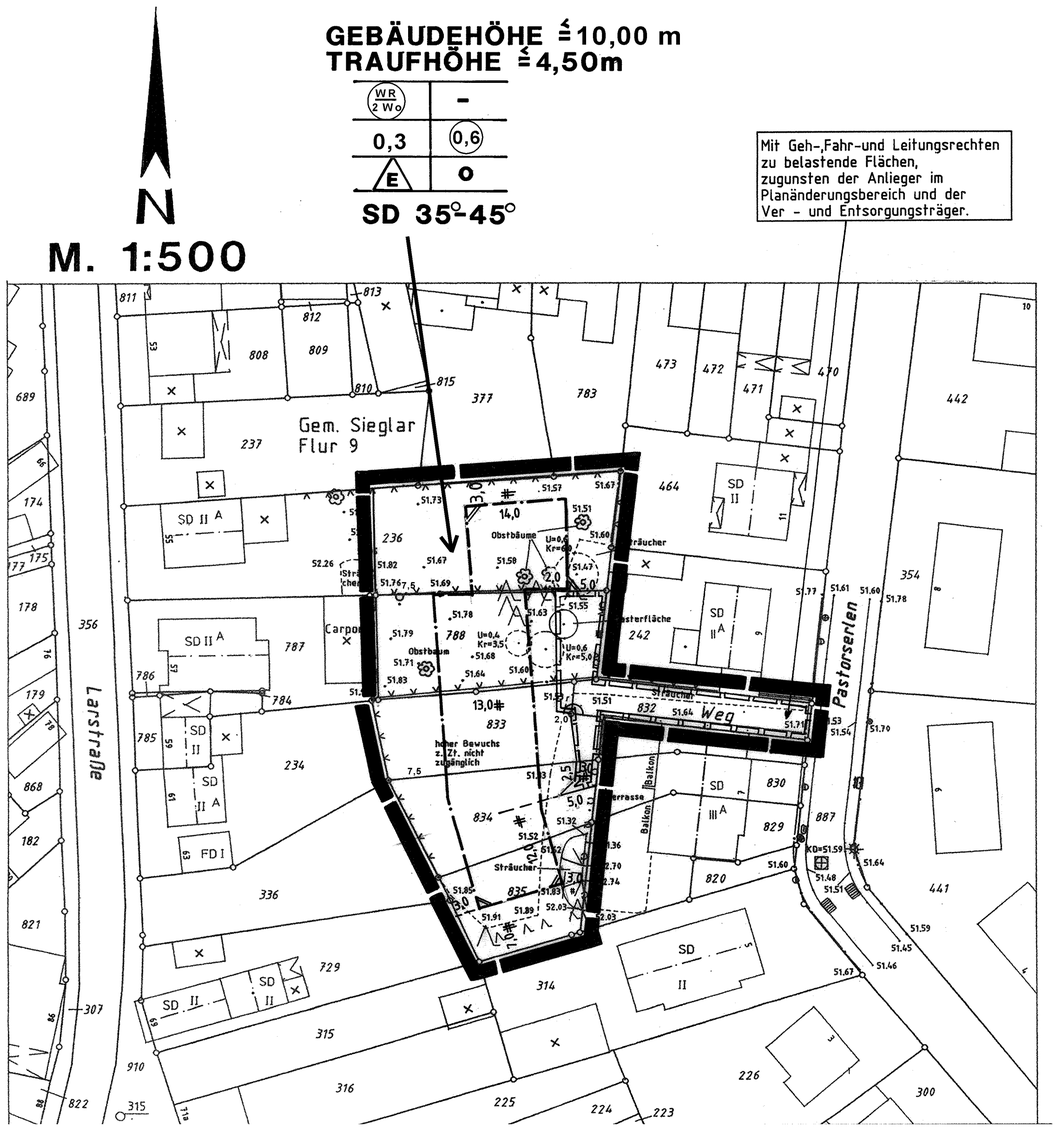
Die Außenwandflächen der Hauptanlagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Fassadenbekleidungen, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig. Sichtmauerwerk ist in Braun- oder Beigetönen auszuführen, die Putz- und Holzflächen sind in Weiß- oder Pastelltönen zu halten. Die Farben Grün, Blau und Violett sind dabei nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Sockel oder Fensterbrüstungen sind unbenommen.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in Form von Hecken vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7. Hinweise

Die auf den befestigten Flächen wie Dächern, Zuwegungen oder Terrassen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51c LWG auf dem eigenen Grundstück oder mittels einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist die Versickerung auf Grund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich, so ist in den städtischen Kanal einzuleiten.



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

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

Abkürzungen:

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	LANDESBAUORDNUNG
FStrG	BUNDESFERNSTRASSEN-GESETZ
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

		ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II		
0,4	(0,6)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN ZAHL
–	0	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
- ED — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN 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
- F — FEUERWEHR

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P — 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
- E — ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB I. V. § 81 (1) Ziffer 2 BauO NW)
- E — ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ST, GST, GA, GGA, TG, HG — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSGARAGEN, TIEFGARAGE, 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
- R — REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- Ü — ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SW — SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- OW — SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Altlast
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B" FLUGHAFEN)
- D — DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SAN — 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 — OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- GS/Ö 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.

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder –befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten."

Die vorliegende Plangrundlage ist eine ‚Abzeichnung der Kataster-Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand:	Troisdorf, den 6.4.2001 (Siegel) gez. Lofy Sachgebietsleiter Vermessung/~~Devt~~
Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom Juni 2000 überein.	Troisdorf, den 6.4.2001 (Siegel) gez. Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Troisdorf, den 6.4.2001 (Siegel) gez. Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt	Troisdorf, den 09.04.2001 (Siegel) gez. Chrispeels Amtsleiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt
~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~ DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.	Troisdorf, den 09.04.2001 Der Bürgermeister i.V. (Siegel) gez. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Der Aufstellungs-, ~~Änderungs-, Erweiterungsbeschluß~~ dieses Planes wurde vom Umwelt- und Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am 10.05.2000 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)	
Die Bürgerbeteiligung hat am 30.08.2000 – ~~hat nicht~~ – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.	Troisdorf, den 09.04.2001 gez. Chrispeels
Der Umwelt- u. Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 10.05.2000 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den 09.04.2001 gez. Bregenhorn Vors. d. Umwelt- u. Planungsauschs./ ~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 25.04.01 bis 29.05.01 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 17.04.2001 ortsüblich bekanngemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Troisdorf, den 05.06.2001 Der Bürgermeister i.V. gez. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am ..... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den ..... Der Bürgermeister i.V. Vors. d. Umwelt- u. Planungsauschs./ Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)	Troisdorf, den ..... Der Bürgermeister i.V. Erster u. Techn. Beigeordneter
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 18.12.2001 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Troisdorf, den 18.02.2002 gez.Uedelhoven Der Bürgermeister
Die Bekanntmachung – der Genehmigung der Bezirksregierung – ist am ..... erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Troisdorf, den ..... Der Bürgermeister i.V. Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT **TROISDORF**

Bebauungsplan Nr. S 155

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 12.02.2002

Übersichtsplan M 1:5000

