N

M. 1:500

Fl. 3

Weg

Germanenstraße

Teutonenstraße

Auf dem Hahnschberg

AUTOBAHN

Oben im Auel

Gotenstraße

Troisdorfer Straße

In den Pastorsepten

Am Schlagbaum

GLAR

Mast 48

Mast 146

FG L Nr. 422 DN 300 Schutzstreifen

FG L Nr. 853 DN 250

FG L Nr. 22 DN 900 Schutzstreifen

220-/380-KV-Leitung Bl. 4145

110-/220-/380-KV-Leitung Bl. 4103

FG L Nr. 853 DN 250

FG L Nr. 422 DN 800

FG L Nr. 22 DN 900

220-KV-Leitung Bl. 2310

Schutzstreifen 30,50

Schutzstreifen 15,0

Schutzstreifen 5,0

A B D E

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(GW) Wasserschutzzone II des Wasserwerkes der Hüls-Troisdorf-AG

PFLANZUNGSSCHEMATA

A Pflanzung mit Laubbäumen

Feldahorn, Ulme (Res.), halbhohe Weiden, Salix purpurea smithiana, Erle, Esche, Hainbuche, Traubenkirsche (Allesheister)

PFLANZSCHEMA A

ULME (res.) ODER ACER
TRAUBENKIRSCHE, HAINBUCHE
SALIX, ERLE, ESCHE
HASEL

200 STÜCK insgesamt 20×4m

B Geschlossene Pflanzungen

Büsche, Flachwurzler bis 400 cm Endhöhe (Hasel, Liguster, Schlehe, Kornelkirsche, Ohrchenweide, Faulbaum)

PFLANZSCHEMA B

FAULBAUM
LIGUSTER, SCHLEHE
KORBWEIDE OHRCHENWEIDE
HASEL

400 STÜCK insgesamt 20×40m

C Hochhecke

PFLANZSCHEMA C + D

HASEL
SCHLEHE
WEIDEN
VIBURNUM
BESENGINSTER
EUONYMUS

1500 STÜCK insgesamt 20×40m

D Besenginster-Inseln ohne Mischpflanzung aus

Hasel, Schlehe, Euonymus, Salix, halbhohe Formen, Viburnum

E Angleichen an vorhandene Bepflanzung

Liguster, Heckenkirsche, Hasel, Schneebeere

PFLANZSCHEMA E

HECKENKIRSCHE
HASEL
SCHNEEBEERE
LIGUSTER

200 STÜCK insgesamt

Grenze der Bepflanzung ohne geometrische Festlegung

Die Bepflanzung auf den Leitungstrassen bzw. unter den Leitungstrassen und innerhalb der Schutzstreifen muß mit dem jeweiligen Leitungsträger abgestimmt werden.

Die Ferngasleitungen und Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen wurden nachrichtlich übernommen.

Mit Geh-und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Troisdorf und der Versorgungsträger.

Textliche Festsetzungen:

Entlang der Verkehrsflächen sind die Randbereiche in einer Breite von 2 - 3 m mit bewehrten (stacheligen) Gehölzen zu bepflanzen.

Hinweis:

Neben den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Leitungen bestehen Leitungen des Wasserwerksbetreibers, die nicht dargestellt sind.
Vor Beginn von Erdarbeiten jeder Art sind die Leitungspläne des jeweiligen Leitungsträgers einzusehen.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST -~~A~~- EINE ~~-ANSCHRIFT-~~ VERGRÖSSERUNG - DER KATASTER-FLURKARTE, DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1967 IN MASSTAB 1 : 1000, DURCH URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVERMESSUNG ~~DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEB-~~ NISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE). DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE 1. - NEU KARTIERT, NACH EINWANDFREIEN KATASTERMESSUNGEN (NRI. 55 FA III), NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UMFORMUNG - NACH DEN VORHANDENEN VERMESSUNGEN (VER-MESSUNGSSCHRIFT) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ENTWURF UND VERM. PLAN - ANWEISUNG. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ~~STAND~~.

AUSGEFERTIGT:

Siegburg, den 12.1. 19 89

(SIEGEL) Hahne

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 25.11.1988 ÜBEREIN.

SIEGBURG, DEN 12.1. 19 89

RHEIN-SIEG-KREIS
DER OBERKREISDIREKTOR
VERMESSUNGSAMT

IM AUFTRAGE:

(SIEGEL) Hahne

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

SIEGBURG, DEN 12.1. 19 89

(SIEGEL) R. Winter

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VER-ZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

TROISDORF, DEN 13.1. 19 89

STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I. V.

(SIEGEL) iV. Pietrek
Techn. Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGESCHACHT
- 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	BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
StrWG NW	STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Der Aufstellungs- - Änderungs - Ergänzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat - der Stadt Troisdorf gefaßt am 20.10.87 (§ 2 Abs. 1 BauGB) - am - (§ 2 Abs. 1 und 6 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung hat am 16.12.85 - nicht statt - stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet Chrispeels Troisdorf, den 23.1.89

Die Offenlegung - die Benachrichtigung als vorrübergehende Änderungsvorhaben - dieses Bebauungsplanes hat der Rat - der Stadt Troisdorf am 20.12.88 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 1 BauGB) H. Jaax Troisdorf, den Bürgermeister / Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 23.1.89 bis 27.2.89 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 7.1.89 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB) Troisdorf, den 1.3.89 Der Stadtdirektor iV. Pietrek Techn. Beigeordneter

~~Die erneute Offenlegung - die ergänzende Erneute Beteiligung - hat der Rat~~ - der Stadt Troisdorf am ~~beschlossen. (§ 3 Abs. 3 BauGB)~~ Troisdorf, den ~~Bürgermeister / Beigeordneter~~

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ~~bis~~ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der ~~Offenlegung~~ wurden am ~~ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 3 und § 13 BauGB)~~ Troisdorf, den ~~Bürgermeister / Beigeordneter~~

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 29.8.89 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB) Troisdorf, den 26.9.89 Jaax Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 4.10.89 angezeigt. (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB) Troisdorf, den 9.1.1990 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor iV. Pietrek Techn. Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 4.10.89 angezeigt. Köln, den 5.12.89 Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 5.12.89. Az.: 35.2.12 - 9607-169/89 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT Im Auftrag Liese

Der Rat - der Stadt Troisdorf hat am ~~beschlossen, den Auflagen beizutreten.~~ Troisdorf, den ~~Bürgermeister / Beigeordneter~~

Die Bekanntmachung - der Beschlüsse der Regierungspräsidenten - der Durchführung des Anzeigeverfahrens - ist am 9.1.1990 erfolgt. (§ 12 BauGB) Troisdorf, den 9.1.1990 Der Stadtdirektor iV. Pietrek Techn. Beigeordneter

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. 2965)
Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 18. 12. 1984 (GV NW. 1984 S. 903)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil (§ 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW).
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW)

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	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 Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücksfl. Nichtwohnbau	Anteilige Grundstücksfl. sonst. Nutz.	Überbaub. Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2.11	Gemein-bedarf									
2.12	SO									
2.1	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)

- (M) GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
- M BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
- 4,0 GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(V)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
–	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
- A NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- E/D NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

- TH TRAUFHÖHE (im Uhen NN)
- FH FIRSTHÖHE (in Uber NN)
- OK OBERKANTE (in Uber 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

- 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 ENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRAUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRAUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB) 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. 5 BauGB)
- F mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- MIT GEH- (G), FAHR- (F) UND LEITUNGS-RECHTEN (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

Im Bebauungsplanbereich sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar und unverzüglich zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHU-,ZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. /F 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)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER-LEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- HS OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- G/Ö/W UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-FERNWASSER-HAUPTANWASSERLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSEN-EINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. S 57 Blatt 2

Änderung Nr.:

Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan S 57 Blatt 2 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet ( ).

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1:5000

