Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 75, 3. Änderung, Ortslage Troisdorf-Sieglar

1) Art der baulichen Nutzung:

1.1 WR = Reines Wohngebiet nach § 3 Bau NVO.

Die in § 3 (3) Bau NVO genannten Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff 4 u. 5 i. V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO sind nicht zulässig. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.3 MI = Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO.
(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2) Garagen und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück in einer Größe von 18 m² bis 25 m² zulässig.

Außerhalb der bebaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden (Nebenanlagen auf sonst nicht überbaubaren Flächen).

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3) Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt.

4) Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
(§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW

5) Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW

5.1 Bei den zwei- und dreigeschossigen Baukörpern sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

5.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von 2,0 m; Dacheinschnitte (Negativgauben) bis zu einer Breite von 3,00 m.
~~Breitere Dachgauben und Dacheinschnitte können nur in Absprache mit dem Stadtplanungsamt zugelassen werden, wenn Art und Abmessung sich in das Gesamtbild des Gebäudes und die umstehende Bebauung einfügen.~~
Bei Dachneigungen von 30° bis 35° sind keinerlei Dachgauben erlaubt.

5.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente (z. B. Fachwerk) aufnehmen, sind nicht zulässig.

5.4 Dachflächen sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

5.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen 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.

5.6 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
(§ 9 (1) Ziff 25 BBauG, sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW)

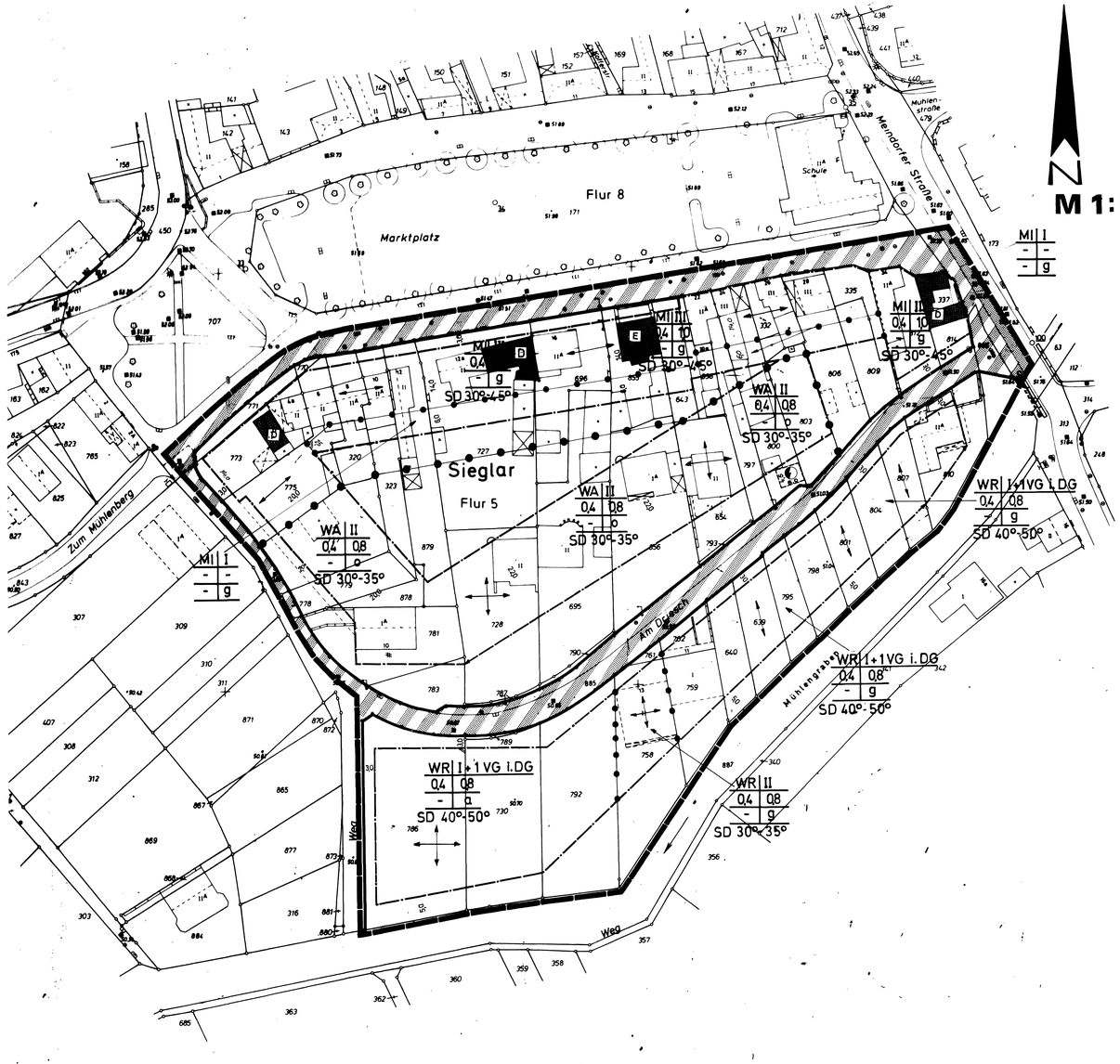
5.7 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine und transparente Einfriedigungen mit einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Dieses Maß muß bei Eckgrundstücken auf 0,70 m reduziert werden. Soweit Begrenzungsmauern ausgeführt werden, darf deren Höhe 0,40 m über Bürgersteig nicht übersteigen.
Die Einfriedigungen können aus den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Materialien ausgeführt werden. (Z.B. liegende und stehende Holzlamellen, Holz-Jägerzäune, schmiedeeiserne Gitter u. ä.)
Drahtflechtzäune sind in den Vorgärten ausgeschlossen.
In den hinteren Grundstücksbereichen sind Untertellungen (Einfriedigungen) entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig.
~~Einfriedigungsarten zum Ufer des Mühlengrabens hin sind mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) abzustimmen.~~

Hinweis:

Die Darstellungen im öffentlichen Straßenraum und in Grünflächen gelten als Hinweise.

Einfriedigungsarten zum Ufer des Mühlengrabens hin sind mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) abzustimmen.



N

M 1:500

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN § 1 - EINE NEUBEARBEITUNG - VERORDNUNG - DER KATASTERPLANARTE DIE PLANKARTE IST ENTSTANDEN DURCH UMZEICHNUNG DER KARTE(N) DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (FLURKARTE) - TEIL - NEUANFERTIGUNG DER PLANGRUNDLAGE ENTFALLT AUSSERDEM DIE EINBEZIEHUNG DER ÖRTLICHEN VERMESSUNG. DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE NUMMER 2 (1 - NEUKARTIERT, NACH ZWISCHENZEITLICH FORTGEFÜHRTEN AKT. ST. 79 S. NACH EINER TEILMESSUNGS- UND LAGEN VERBINDUNG VON FORTFÜHRUNGSLINIEN (NEUMESSUNG) UND ALTEN KATASTERGRENZEN (SOWEIT DENK. ERG. BEST. UND VERH. PRÄZ. VORHANDEN). DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

AUSGEFERTIGT

DEN 19

(SIEGEL)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 27.10.82 ÜBEREIN.

BEGRUNG, DEN 2112.82

KATASTER-DIREKTOR
VERMESSUNGSDIREKTOR

Im AUFTRAG

(SIEGEL)

DIESER PLAN LIEGT MIT DER BESCHEINIGUNG DER FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEMÄß § 33 BBAUG VOM 03.V.83 ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG AUS.

TROISDORF, DEN 03.V.83

DER STADTDIREKTOR

IN VERTRETUNG

(SIEGEL)

Der Aufstellungs- Änderungs-, Ergänzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 22.6.81 (§ 2 Abs. 1 BBauG) gefaßt.

Die Bürgerbeteiligung hat am 24.11.81 (hat nicht - stattgefunden; § 2 a Abs. 2 BBauG)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch den Planungsamt der Stadt Troisdorf entwerfen Röhren

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 15.11.83

Troisdorf, den 24.10.83 beschlossen (§ 2 a Abs. 6 BBauG)

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit von 17.11.83 bis 19.12.83 (mindestens 1 Monat) Ort und Dauer der Offenlegung 10.11.83 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 a Abs. 6 BBauG)

Bürgermeister

Die erneute Offenlegung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen

Troisdorf, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom öffentlich ausgelegen bis

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Troisdorf, den

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 24.1.84 als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG)

Troisdorf, den 29.3.84

Bürgermeister

Die bundesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde - unter Auflagen - mit Verfügung vom 18.5.84 der Regierungspräsident in (§ 11 BBauG)

Köln, den 18.5.84

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Die landesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde - unter Auflagen - mit Verfügung vom 29.7.1984 genehmigt (§ 11 BBauG)

Düsseldorf, den 29.7.1984

Die Genehmigung ist am 03.V.84 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Unterschrift

Der Rat hat am beschlossen, den Auflagen

Troisdorf, den

Bürgermeister

Die Beitrahmung der bundes- und landesgesetzlichen Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 22.9.84 ortsüblich bekannt gemacht (§ 12 BBauG)

Troisdorf, den 2.10.84

Bürgermeister

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

Flächenbilanzierung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Anteile	qm/EW	EW/ha	RE/ha	Bemerkungen
1.1	Flächenart						
1.2	Bezogene Fläche						
1.3	Bruttobauland						
1.4	Nettobauland						
1.5	Nettowohnbauland						

Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Nutzart	Geschosse	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Fläche in qm	GRZ	GFZ
2.1	Zulässig							
2.2	Vorhanden							
2.3	Summe I							
2.4	Summe II							
2.5	Summe III							
2.6	Summe IV							
2.7	Summe V							
2.8	Summe VI							
2.9	Summe VII							
2.10	Summe II							
2.11	Summe							

Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Private Bedürfnisse
3.2	Wohneinheiten (WE)	3.6	Öffentliche Bedürfnisse
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)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL/GFZ (§ 20 BauNVO)
BAUMASSENZAHL/BMZ (§ 21 BauNVO)
GRUNDFLÄCHENZAHL/GRZ (§ 19 BauNVO)
BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
NUTZUNGSSCHABLONE
ART DER NUTZUNG
GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL
BAUWEISE
DACHFORM
DACHNEIGUNG
DG DACHGESCHOSS
ZWEI DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTE GRENZE, I.D. ohne Dachraum
ZWEI DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTE UND MINDESTGRENZE (§ 4 BauNVO)
ZWEI DER VOLLGESCHOSSE — ZWINGEND (§ 4 BauNVO)
OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
GESCHLOSSENE BAUWEISE
ABWEICHENDE BAUWEISE
TH TRAUFHÖHE (§ 16 BauNVO)
FH FIRSTHÖHE (§ 16 BauNVO)
OK OBERKANTE (§ 16 BauNVO)
BAULINIE
BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 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 u. Abs. 6 BauGB)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSBERUHIGTER BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
P
R
FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)
ELEKTRIZITÄT
GAS
FERNWÄRME
WASSER
ABWASSER
ABFALL
ABLAGERUNG
HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER-LEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
UNTERBODEN (§ Hausanschlussleitungen)
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ, FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGS-MAßNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRAUCHERN
FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄCHSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BauGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
ERHALTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
ZU ÖFFENTLICHEN GEBÄUDE/SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
SAMMELMÜLLGEBIET (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

MIT GEH-(GL), FAHR-(FL) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
BID SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STUTZMAUER (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)
OBERKANTE
UNTERKANTE
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
FD FLACHDACH
SD SATTELDACH
WD WALMDACH
ZD ZELTDACH, SCHLEPPDÄCHER
ABGRENZUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
REGELWASSERFÜHRUNGSLINIE/GEWÄSSER
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT WASSER, RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENGEWÄSSER
SCHUTZGEBIET I.S. DES NATUR-SCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
NATURSCHUTZGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURDENKMAL
ANBAUVERBOTSZONE GEM. LStrg. NW Fstrg.
BAHNANLAGE
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

AN BEREICH DER SICHTKREUZFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN SIND ZWECKWIDRIGERWEISE DARF DIE GENAUSTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE DARSTELLUNGEN INNERHALB DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND NUR HINWEISE.

Im Bebauungsplangebiet sind alle Trafoba- und Schaltgehäuse für zum Grundstücksanschluß auf Kosten und Verlangen der Grundstücke anzubringen.
Die Lage der Hausanschlußkästen ist in Abstimmung mit dem Bauherrn festzulegen.
Die Grundstücke sind an die Fernmelde- und Leitungsnetze der Deutschen Bundespost anzuschließen.
Die Lage der Straßenlampen ist in Abstimmung mit dem Bauherrn festzulegen.

Nachrichtlich eingetragenes Gebäude

α = abweichende Bauweise
Es kann auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Wird nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut, muß ein Grenzabstand eingehalten werden, der den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht (Bauwich 3,7 BauONW).

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. S 75

Änderung Nr.: 3

Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan Nr. S 75 Änderung Nr. 3 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1:

