Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan S 77, Blatt 2

1. Art der Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausgeschlossen.

1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Bauweise

a = abweichende Bauweise

Ist die abweichende Bauweise festgesetzt, so gilt die offene Bauweise mit der Abweichung einer gegenüber § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO reduzierten Längenbeschränkung auf 21 m.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 225 qm.

4. Gebäudehöhen

4.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so ist die Höhenlage der Baustraße + 0,30 m die Bezugshöhe.

Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

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

5. Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden

Für die im Mischgebiet direkt oder seitlich der Straße Im Kirchtal zugewandten Außenfassaden ist ein resultierendes Bauschalldämm-Maß für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Tabelle 8 - 10 nachzuweisen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Sind in der Planzeichnung Carports (Ca) festgesetzt, so sind dort nur überdachte und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich dort auch überdachte und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

6.2 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze in dem mit maximal einem Vollgeschoß festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Nebenanlagen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen und geschnittene Hecken auf den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von direkt am Haus liegenden Terrassen sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig.

8. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft

Der durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen auf von der Stadt Troisdorf bereit gestellten Flächen ausgeglichen. Die Maßnahmen sind in dem stadtökologischen Fachbeitrag dokumentiert, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 8 BauGB ist.

10 % der Maßnahmen werden dem zu erwartenden Eingriff bei der Herstellung der festgesetzten Erschließungsmaßnahme zugeordnet. Im übrigen werden die in der Planzeichnung mit „EM" (Ersatzmaßnahme) gekennzeichneten Grundstücksflächen insgesamt den im stadtökologischen Fachbeitrag bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (sog. Sammelzuordnung).

9. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992 (Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).

10. Hinweise

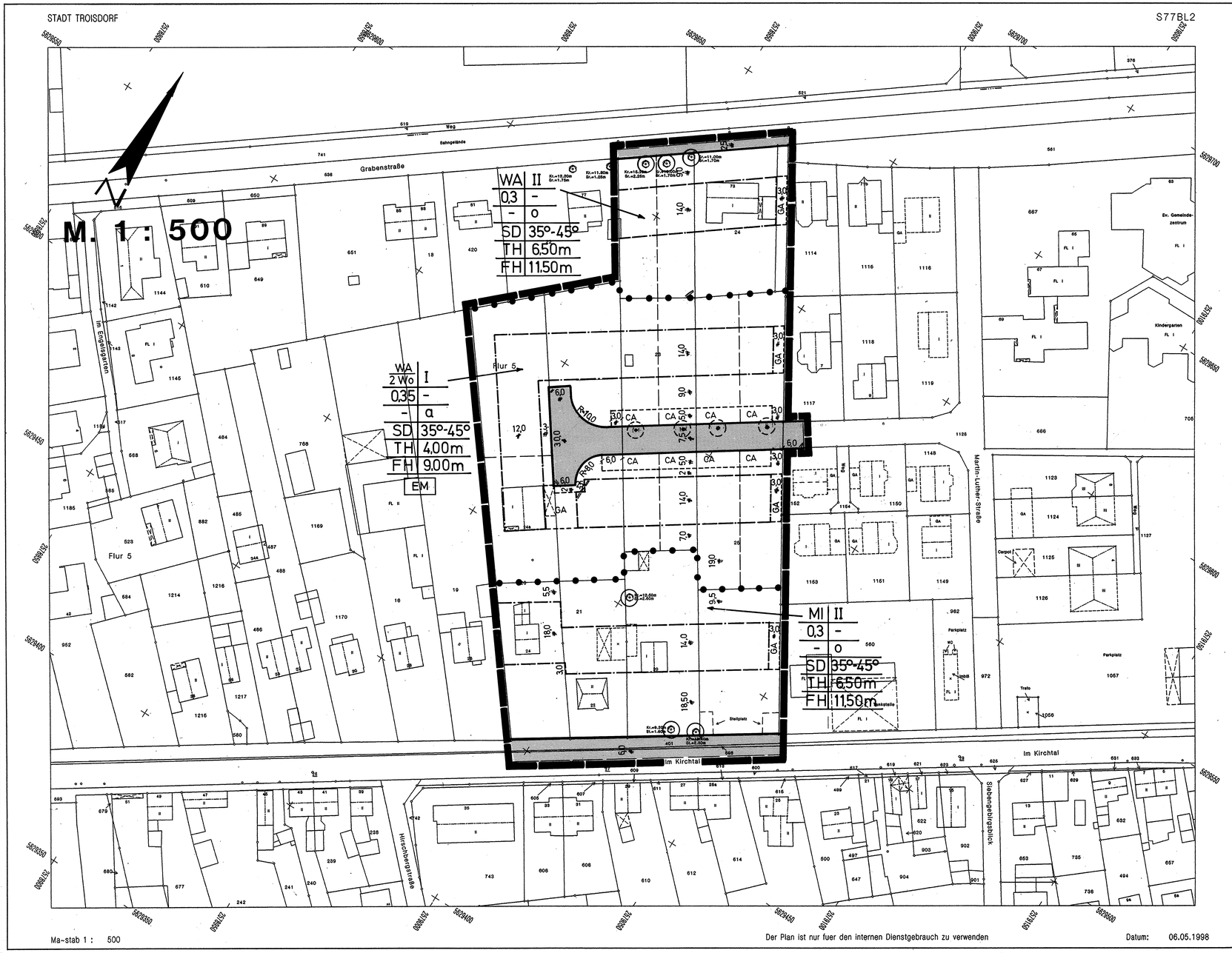
10.1 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmal bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenregolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers zulässig sind.

10.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom baurechtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

10.3 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der „Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" sind zu beachten.

10.4 Während der Bauphase wird bei den in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein Baumschutz nach DIN 18920 verlangt.

10.5 Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Baumstandorte sind Darstellungen ohne Normencharakter.



Ma~stab 1 : 500

Der Plan ist nur fuer den internen Dienstgebrauch zu verwenden

Datum: 06.05.1998

Gesetzliche Grundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom **27.8.1997 (BGBl. I S.2141),berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.1.1998 (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 (Planz V 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S.1458).

Landesbauordnung (Bau ONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. S.218).

Landeswassergesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom **25.6.1995 (GV. NW. S. 926)**

ABKÜRZUNGEN:

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

Diese Plangrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskartei (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises.
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 6.5.1998 überein.

Troisdorf, den 7.7.1998

(Siegel) gez. Lofy

Sachgebietsleiter Vermessung

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom Mai 1998 **überein.**

Troisdorf, den 7.7.1998

(Siegel) gez.Lofy

Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Troisdorf, den 7.7.1998

(Siegel) gez. Lofy

Sachgebietsleiter Vermessung

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)

GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 19 BauNVO)
BAUMASSENZAHL / BMZ (z. B. 5,0)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (z. B. 0,8)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	
0,4	(0,4)	GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL
–	o	BAUMASSENZAHL / BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM / DACHNEIGUNG

ART DER NUTZUNG / GESCHOSSZAHL

DG	DACHGESCHOSS
VG	VOLLGESCHOSS
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (Z. B. D/E/I GESCHOSSE)
II-IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (Z. B. II BIS IV)
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND, (Z. B. D/E/I GESCHOSSE)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H	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)
GH	GEBÄUDEHÖHE

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
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 ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND 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 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) (1 Ziffer 2 BauO NW)
ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 2 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

ST	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GST	STELLPLÄTZE
GA	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GGA	GARAGEN
TG	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
HG	TIEFGARAGE
	HOCHGARAGE
HOTEL	FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
F mind.	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTOCKE (§ 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)
EM	Zuordnung von Ersatzmaßnahmen
	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 (FLUTDACH)
FD	FLACHDACH
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
	FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

18	WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER (z. B. 18)
*	WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
14	GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
	FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
	GEMEINDEGRENZE
	GEMARKUNGSGRENZE
	FLURGRENZE
	EINSTEIGESCHACHT
	KAPPE (SCHIEBER)
	UNTERFLURHYDRANT
*85,75	HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85,75 m)
	BORDSTEIN
	STRASSENEINKNICKSTEIN
	STRASSENLATERNE

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungsbeschluß dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 25.9.1997 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 22.4.1998 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes, und die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens am 27.05.1998 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 Abs. 1 BauGB) Troisdorf, den 24.06.1998

gez. Hurnik
Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 11.08.1998 bis 08.09.1998 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 04.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB) Troisdorf, den 09.09.1998

gez. Pletrek
i.V.
Beigeordneter

Die erneute Offenlegung - die eingeschränkte Beteiligung - hat der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am ..... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 BauGB) Troisdorf, den

Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Troisdorf, den

Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB) i.V.
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 17.11.1998 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB) Troisdorf, den 21.12.1998

gez. W. Bieber
Bürgermeister

Die Bekanntmachung / der Genehmigung der Bezirksregierung ist am ..... erfolgt. (§ 12 BauGB) Troisdorf, den
i.V.
Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Troisdorf, den 19

(Siegel) Amtsleiter Stadtplanungsamt

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

TROISDORF, DEN 19
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I.V.

(SIEGEL) BEIGEORDNETER

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. **S 77 Blatt 2**

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: **15.12.1998**

Übersichtsplan M 1:5000

