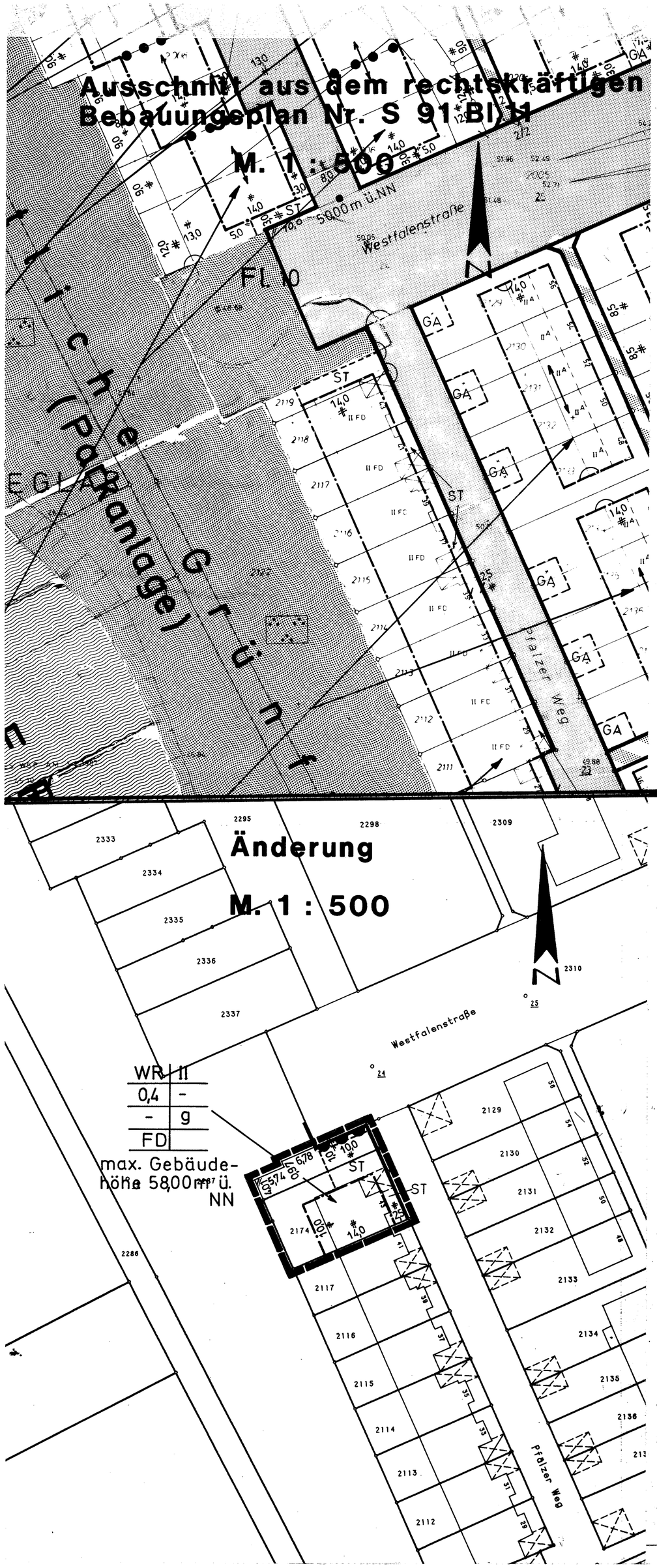


DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~Z. T.~~ EINE ABZEICHNUNG – ~~VERGRÖSSERUNG~~ – DER KATASTER-FLURKARTE ~~DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM~~ JAHRE _____ IM MASSTAB 1 : _____ DURCH URAUFNAHME-VEREINFACHTE-TEIL-NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. GEBÄUDE). DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z. T. – NEU KARTIERT, NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II), NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERM.) – NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. ~~BEST. UND VERM. PAKT. ANWEISUNG~~. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

AUSGEFERTIGT:

Troisdorf, den 24.05.96

(SIEGEL) Lofy SGL „Vermessung"

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 7.11.1996 ÜBEREIN.

Troisdorf, d. 24.05.96

IM AUFTRAGE:

(SIEGEL) Lofy SGL „Vermessung"

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST:

_____ 19__

(SIEGEL) _____

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

TROISDORF, DEN 31.05 1996

STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I. V.

(SIEGEL) Pietrek
BEIGEORDNETER

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt:
am _____ (§ 2 Abs. 1 BauGB)
~~am~~ 19.09.1995 (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB)
am 19.09.1995 (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am mündlicher Erörterung vom 7.7.95 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

~~Die Offenlegung~~ – die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren – dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 19.9.95 beschlossen. (~~§ 3 Abs. 1~~, § 13 Abs. 1 BauGB)

Troisdorf, den 31.05.96
Uwe Göllner
Bürgermeister

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

~~Troisdorf, den _____~~
~~Beigeordneter~~

~~Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Rat der Stadt Troisdorf am _____ beschlossen. (§ 3 Abs. 3 BauGB)~~

~~Troisdorf, den _____~~
~~Bürgermeister~~

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

~~Troisdorf, den _____~~
~~Beigeordneter~~

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 07.05.1996 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Troisdorf, den 31.05.1996
Uwe Göllner
Bürgermeister

~~Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am _____~~
~~angezeigt.~~
~~Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom _____~~
~~Az.:~~

~~Köln, den _____~~
~~Bezirksregierung Köln~~
~~Im Auftrag~~

~~Der Rat der Stadt Troisdorf hat am _____~~
~~beschlossen, den Auflagen beizutreten.~~

~~Troisdorf, den _____~~
~~Bürgermeister~~

Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung des Regierungspräsidenten, der Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ – ist am 04.06.1996 erfolgt. (§ 12 BauGB)

Troisdorf, den 07.06.1996
Der Stadtdirektor
i.V. Pietrek
techn. Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- •85,75 HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85.75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) i.v.m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung von 23.1.1990 BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung von 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung (Bau ONW) i.d.F. der Bekanntmachung von 7.3.1995 (GV.NW. S. 218).

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung von 12.3.1987, zuletzt geändert durch Gesetz von 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458).

Landeswassergesetz i.d.F. der Bekanntmachung von 9.6.1989 (GV.NW. S. 384), zuletzt geändert durch Gesetz von 7.3.1995 (GV.NW. S. 247).

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- WB BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4a 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)

- GR 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

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
—	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
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

- TH TRAUFHÖHE (m über NN)
- FH FIRSTHÖHE (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

- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. 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)

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
- 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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG

Im Bebauungsplanbereich sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde- und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande 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
- R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SW SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SW SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 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 und Abs. 6 BauGB)
- HS GS/O W/A OBERIRDISCH, (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-OL-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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11

1. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind, soweit nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 225 qm.

3. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzgebiets-Verordnung für das Wasserwerk Zündorf vom 07.02.1992, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992. Für das gesamte Plangebiet gelten die Verbote und Beschränkungen der Schutzzone III B.

4. Hinweis

Es gelten die zum Bebauungsplan S 91, Blatt 11 erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. S 91 Bl. 11

Änderung Nr.: 1

Rechtskräftig seit: 04.06.1996

Übersichtsplan M 1:5000

