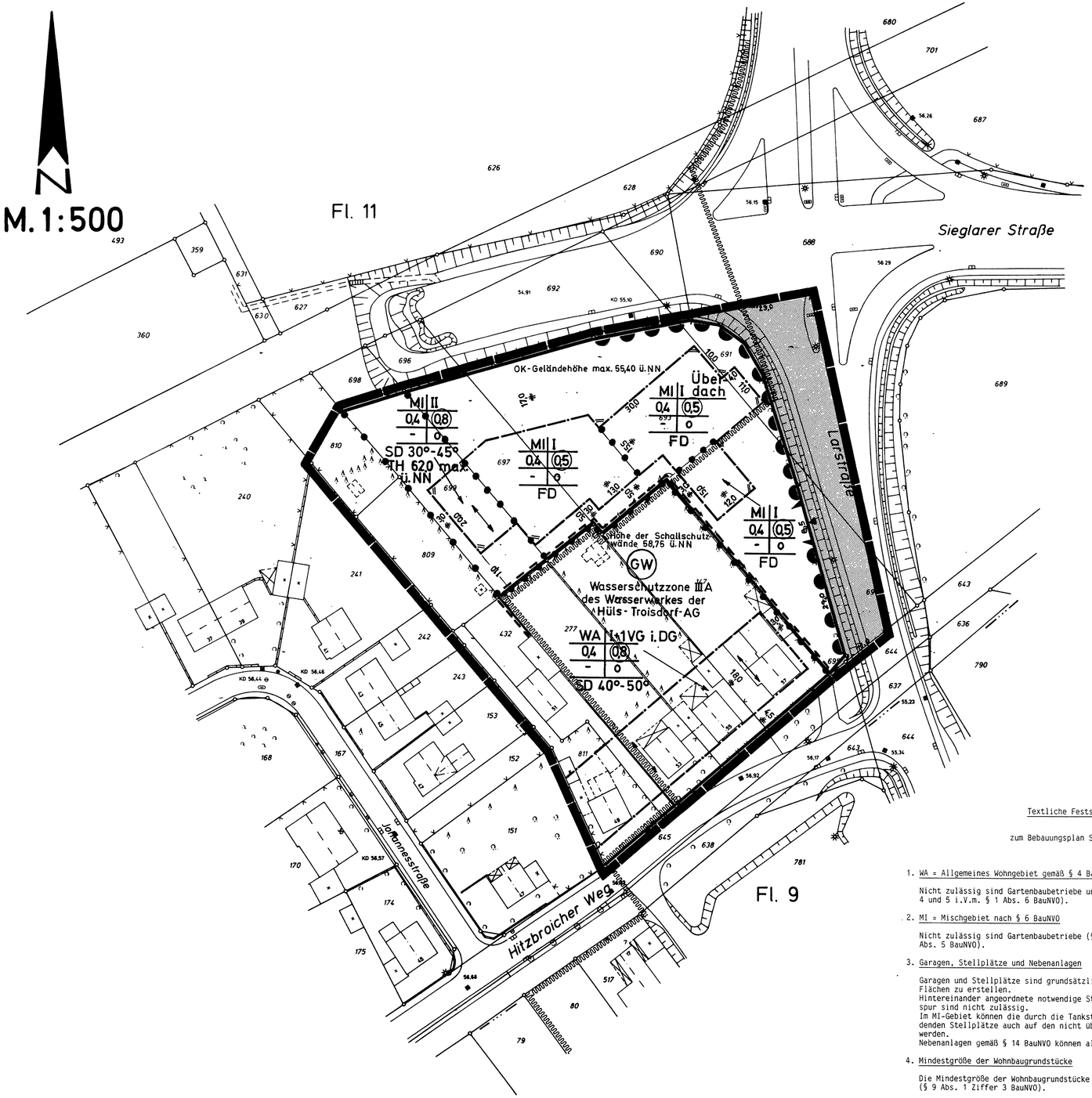


Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 95, Blatt 4

1. WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziffer 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

   Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen.
   Hintereinander angeordnete notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur sind nicht zulässig.
   Im MI-Gebiet können die durch die Tankstellen-Nutzung erforderlich werdenden Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen nachgewiesen werden.
   Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

4. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

   Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO).

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST – Z. T. EINE ABLEICHUNG – VERGRÖSSERUNG – DER KATASTER-FLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1954 IM MASSTAB 1 : 1000 DURCH URKUNDENNAHME-VERMESSUNG/FELD-NEUVERMESSUNG/ DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. WURDE Z. T. – NEU KARTIERT, NACH ZUMINDEST FORTF. VERMESSUNGEN (ME, SAPES, NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG – MIT UNTER VERWENDUNG VON FORTF. UEBMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERM.) – NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM.-PKT.-ANWENDUNG.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND. Die geschnitt dargestellten Gebäude wurden topographisch eingemessen.

TROISDORF DEN 11. Jan. 1989
(SIEGEL) Philipp

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 3. Qu. 1988 ÜBEREIN.
TROISDORF, DEN 11. Jan. 1989
(SIEGEL) Philipp

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST
TROISDORF, DEN 11. Jan. 1989
Philipp

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN ~~DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDEN-PLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERÄNDERUNGEN ÜBEREIN.~~
TROISDORF, DEN 12. Jan. 1989
(SIEGEL) Pietrek BEZIRKSGEOMETER

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 20.10.87
am
am
Die Bürgerbeteiligung hat am 21.10.88 – Aushang – stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch den Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet. Christels
Die Offenlegung – die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 20.12.88 beschlossen (§ 3 Abs. 2 und 4 Satz 1 BauGB)
Troisdorf, den 22.1.89
Hans Joa x
Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 23.1.89 bis 28.2.89 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 7.1.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 28.2.89
Pietrick
Beigeordneter
Das 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 14.4.89 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 11.5.89
Hans Joa x
Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 22.6.89 angezeigt (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB)
Abgang am RP 28.6.89
Eingang beim RP 29.6.89
Troisdorf, den 4.7.89
Der Stadtdirektor
i.V. Pietrek
Technikbeigeordneter
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 22.6.89 angezeigt,
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 26.7.89
Az: 35.2 12-9401-102.81
Köln, den 26.7.89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Liese
Der Rat der Stadt Troisdorf hat am beschlossen, den Auflagen beizutreten
Troisdorf, den
Bürgermeister
Die Bekanntmachung – der Genehmigung des Bebauungsplanes – der Durchführung des Anzeigenverfahrens – ist am 29.9.89 erfolgt. (§ 12 BauGB)
Troisdorf, den 4.7.89
Der Stadtdirektor
i.V. Pietrek
Technikbeigeordneter

ZEICHEN DER KARTENANLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTOCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 65.75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENEINLAUFKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN

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

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch VO zur Neufassung der BauNVO (1990)
Planz.-VO – Verordnung (PlanzV 90) vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 18.12.1984 (GV NW 1984 S. 833)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil
(§ 9 Abs. 8 BauGB, V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW).
Für den Gültigkeitsbereich 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						ha
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1 2	Bezogene Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen						
1 3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1 4	Bauland						
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1 5	Nettobauland						
	Anteilige Nettoverkehrsflächen						
1 6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücksfläche: WohnBau	anner Nutz.	Überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche: WohnBau	anner 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	WR								
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	Wohnungen (WE)	3 6	Öffentliche Parkplätze
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 (§ 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)

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	a	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
o	(o)	GRUNDFLÄCHENZ	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
	a	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	TH	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- ■ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST-GRENZE (Z. B. ZWEI GESCHOSSE)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (Z. B. II BIS IV)
- (■) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND (Z. B. DREI GESCHOSSE)

- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER 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. 8 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
- 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 ENTSORGUNGS-EINRICHTUNGSBEREICH (§ 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. ENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. 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 Satz 1 Nr. 1 BauGB) (§ 31 Abs. 1 Satz 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 STELLPLATZANLAGEN
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG TIEFGARAGE
- HG HOCHGARAGE
- 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 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)
- Schallschutzwand
- 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)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Im Bebauungsplangebiet sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei Anlage archäologische Bodenfunde (Tonscherben, Steingeräte, Knochen, Metallsachen) und Befunde im Erdreich unverzüglich der Gemeinde (§ 16 vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar und unverändert zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FUR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRUCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET F OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. II FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 5 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 und Abs. 6 BauGB)
- 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

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. S 95 Blatt 4

Änderung Nr.:

Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan S 95 Blatt 4 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet (■■■■■■■■).

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1:5000

