Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan S 9, 9. Änderung

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gelegte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

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

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 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).

4.2 Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens entlang der Gasfernleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas-AG muß ein Streifen von 2,0 m rechts und links der Leitung frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben; Kronenschluß ist zulässig.

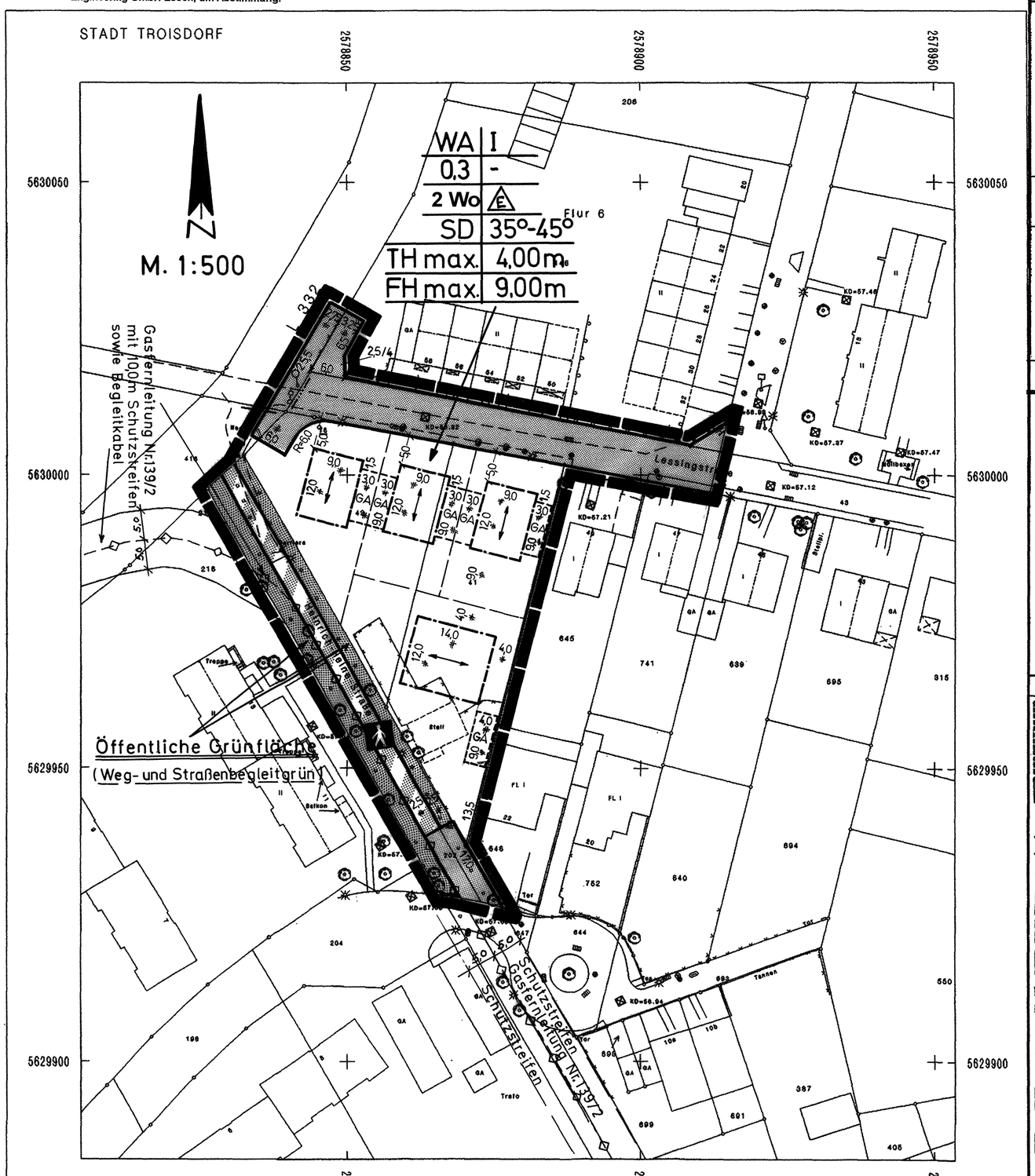
5. Hinweise

5.1 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmalig 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-/Muldenrigolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind.

5.2 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 bauaufsichtlichen 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.

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

5.4 Vor Baumaßnahmen in Nähe der Gasfernleitung - auch außerhalb des Schutzstreifens - bittet die Ruhrgas AG, vertreten durch die Pipeline Engineering GmbH Essen, um Abstimmung.



Maßstab 1 : 500 Der Plan ist nur fuer den internen Dienstgebrauch zu verwenden

Datum: 19.03.1998

Gesetzliche Grundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189) i.v.m. dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997. (BGBl. I S.2141)

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.446).

Planzeichenverordnung (Planz V 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

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

Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926/SGV NW. 77).

ABKÜRZUNGEN:

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	LANDESBAUORDNUNG
FStrG	BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
StrWG NW	STRÄSSEN- 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 März 99 **überein.**

Troisdorf, den 6.4.99

(Siegel) gez.Lofy
Sachgebietsleiter Vermessung

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom März 99 **überein.**

Troisdorf, den 6.04.99

(Siegel) gez. Lofy
Sachgebietsleiter Vermessung

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

Troisdorf, den 6.04.99

(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)

(0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,6)
(30) BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 30)
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
2 Wo	E	Anzahl von Wohnungen	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- 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
- 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
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- 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 DER 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 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
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 84 (1) Ziffer 2 BauO NW)
- E — ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 2 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ST, GST, GA, GGA, TG, MS — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSGARAGEN, TIEFGARAGE, HOCHGARAGE
- HOTEL — 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 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)
- 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

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (Z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- 56,25 — HÖHENLAGE ÜBER NN (Z. B. 56,25 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

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

Troisdorf, den 06.04. 19 99

(Siegel) Crispeels
Amtsleiter Stadtplanungsamt

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

TROISDORF, DEN 06.04. 19 99
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
i.A.

(SIEGEL) gez. Wegener
~~BEIGEORDNETER~~

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 19.06.1996 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 28.10.1998 ~~hat nicht~~ stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes, und die Durchführung des ~~vereinfachten~~ Änderungsverfahrens am 10.03.1999 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)
Troisdorf, den 06.04.1999
gez. Bregenhorn
Vors. d. Stadtentwicklungsauss.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 12.05.1999
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Pietrek
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. Stadtentwicklungsauss.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit von ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
Troisdorf, den .....
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 15.06.1999 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 15.07.1999
gez. Bieber
Bürgermeister

Die Bekanntmachung / ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ ist am 03.08.1999 erfolgt. (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 05.08.1999
Der Stadtdirektor
I.V.
gez. Pietrek
Beigeordneter

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 unverzüglich zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- R — REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- Ü — ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SWW — SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- HW — SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ALTLAST
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „0" FLUGHAFEN)
- D — DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BAN — BANSANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET L. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N — NATURSCHUTZGEBIET
- L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- ND — NATURDENKMAL
- ANSAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- HS / GS/Ö / 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.

—— —— Vorschlag Grundstücksgrenze

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. S 9

Änderung Nr.: 9

Rechtskräftig seit: 03.08.1999

Übersichtsplan M 1:5000

