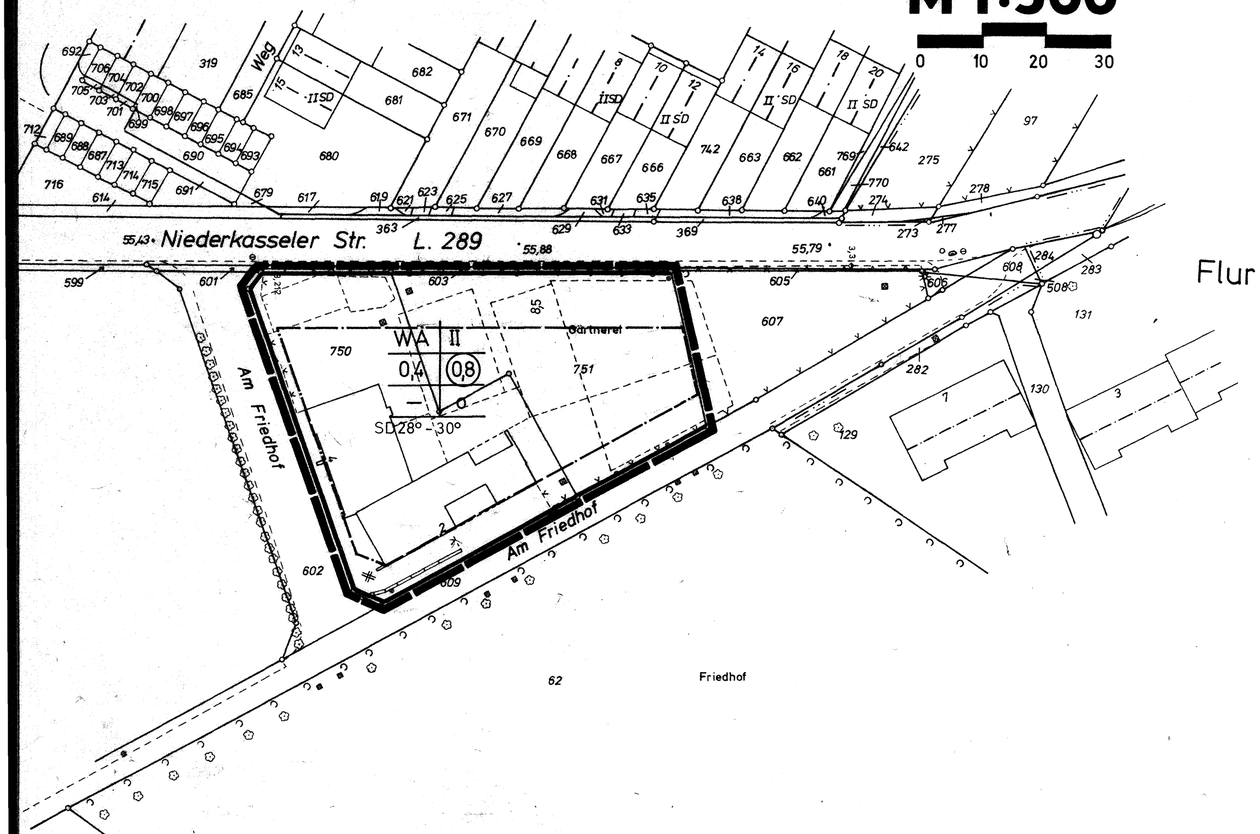
Gemarkung Spich
Flur 9

N

M 1:500

0 10 20 30

Flur 22



DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST – Z. T. – EINE ABZEICHNUNG – VERGRÖSSERUNG – DER KATASTER-FLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1956 IM MASSTAB 1: ~~500~~2000 DURCH ~~GRAPHISCHE~~ VERZEICHNETE 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. 15 FA 8) NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG – UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (NR. EINFACHE NEUVERM.) – NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PLAN. ANLEGUNG
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND

AUSGEFERTIGT

Troisdorf, den 13.10 1982

(SIEGEL)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 13.10 1982 ÜBEREIN

Troisdorf, den 13.10. 1982

(SIEGEL)

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

SIEGBURG, DEN 19

(SIEGEL)

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN ~~ÜBER DIE STADTBAULICHEN PLANUNGSFESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN)~~

TROISDORF, DEN 09.2. 1984

DER STADTDIREKTOR

IN VERTRETUNG

Der ~~Aufstellung~~ - Änderungs- ~~Ergänzungs~~beschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 09.11.82 gem. § 2 Abs. 1 u. 6 BBauG gefaßt

Die Bürgerbeteiligung hat ~~nicht~~ stattgefunden (§ 2 Abs. 2 BBauG)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf ausgearbeitet

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen (§ 2 Abs. 6 BBauG)

Troisdorf, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 6 BBauG)

Troisdorf, den

Bürgermeister

Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen

Troisdorf, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 6 BBauG)

Troisdorf, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 24.4.84 als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG)

Troisdorf, den 09.2.84

Bürgermeister

Der bundesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde ~~unter Auflagen~~ mit Verfügung vom 27.5.1984 genehmigt (§ 11 BBauG)

Köln, den 31.5.1984

Der Regierungspräsident
In Vertretung

Der landesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde ~~unter Auflagen~~ mit Verfügung vom 27.5.84 genehmigt (§ 103 BauO NW)

Siegburg, den 2.5.84

Der Oberkreisdirektor
In Vertretung

Begl. Abschrift

gez. Röger

Der Rat hat am beschlossen, den Auflagen ~~nicht~~ zu entsprechen

Troisdorf, den

Bürgermeister

Die Bekanntmachung der bundes- und landesrechtlichen Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 9.7.84 erfolgt (§ 12 BBauG)

Troisdorf, den 5.9.84

Bürgermeister

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSCHACHT
- KAPPE / SCHIEBER
- UNTERFLURHYDRANT
- 155,75 HÖHENLAGE ÜBER NN
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

BBauG: BUNDESBAUGESETZ
BauNVO: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV: PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW: BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
FStrG: BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
LStrG: LANDESSTRASSENGESETZ

BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976 S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I 1979 S. 949), in Verbindung mit der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 433), der BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763), der PlanzV vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833) sowie § 103 BauO NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW 1976 S. 264)

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr.	Nutzungsart	Hektar	qm/WE	E/Wha	qm/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet					
1.2	Bebaubare Fläche					
1.3	Bruttobauland					
1.4	Bauland					
1.5	Nettobauland					
1.6	Nettowohnbauland					

Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Nutzungsart	Flächenanteil	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	qm/WE	E/Wha
2.1						
2.2						
2.3						
2.4						
2.5						
2.6						
2.7						
2.8						

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Haushaltsgröße
3.2	Wohnungen (WE)	3.6	Einwohner je Wohnung
3.3	Einwohner je ha		
3.4	Nettowohndichte		

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)

- GA GESCHOSSFLÄCHENZAHL/GFZ (§ 17 BauNVO)
- BM BAUMASSENZAHL/BMZ (§ 21 BauNVO)
- GR GRUNDFLÄCHENZAHL/GRZ (§ 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

Art	a	ART D. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GR	(GA)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BM	b	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DN	a/a°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST GRENZE (z.B. als Garagen)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST BZW. MINDESTGRENZE (§ 18 BauNVO)
- (III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND (z.B. als Garagen)
- O OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauGB, § 22 Abs. 2 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)
- OK OBERKANTE (m über NN)
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauGB)
- 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 BBauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauGB und Abs. 6 BBauGB)
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BBauGB)
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BBauGB)
- HD OBERIRDISCH (z.B. Hochdruckfernleitung)
- UNTERIRDISCH (z.B. Gasfernleitung)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BBauGB)
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- RADELPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BBauGB)
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BBauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BBauGB)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BBauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BBauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BBauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- E ERHALTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 6 BBauGB)
- D DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BBauGB)
- D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BBauGB)
- (L) ZU ERHALTENDE GEBÄUDE/ SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 50 Abs. 1 u. 2 StbauFG)
- SAN. SANIERUNGSGEBIET (§ 50 Abs. 1 u. 2 StbauFG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- MIT GEH-(G), FAHR-(F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BBauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BBauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BBauGB)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STÜTZMAUER (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BBauGB)
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 u. 6 BBauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BBauGB)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
- FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- W RHEINWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- SCHUTZGEBIET F OBERFLÄCHENGEWÄSSER
- SCHUTZGEBIET S DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BBauGB)
- N NATURSCHUTZGEBIET
- L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NB NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. § 9 FStrG BZW. § 31 LStrG
- BAHNANLAGE
- 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.

DIE DARSTELLUNGEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND NUR HINWEISE.

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tief- und Erschließungsarbeiten, wie auch Einzelbaumaßnahmen, 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 zu melden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- ST STELLPLÄTZE
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG TIEFGARAGE
- HG HOCHGARAGE
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (z.B. Hotel) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauGB)
- F (mind.) MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauGB)

Bebauungsplan Sp 24, lfns. Nr. 4

Textliche Festsetzungen

1. WA= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

   Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4(2), Ziff. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (5)) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Ziff. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

2. Garagen und Stellplätze

   sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Grundstücksgrößen

   Wohnbaugrundstücke müssen mind. 225 qm groß sein.

4. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG i. V. m. § 103 BauNVO

4.1 Dachaufbauten

wie Dachgauben o. Ä. sind nicht zulässig.

4.2 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur in begründeten Fällen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Freisitze) zulässig. Alle übrigen nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.4 Einfriedigungen

Zäune, Hecken und Abpflanzungen dürfen im Bereich von Straßeneinmündungen eine Höhe von 0,5o m nicht überschreiten.

5. Hinweise

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

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.

Ordnungswidrig im Sinne von § 156 BBauG und von § 101 BauO NW handelt, wer gegen diesen Bebauungsplan einschließlich seiner textlichen Festsetzungen verstößt.

Von der L 269 können Verkehrsimmissionen ausgehen, so daß künftigen Bauherren das Einbringen passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen wird.

4.5 Die dem Stockemer Weg zugeordneten Grundstücksteile sind dauerhaft und lückenlos einzufrieden und nur von der Straße "Am Friedhof" zu erschließen.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 24

Änderung Nr.: 4

Abgrenzung

Für die Flurstücke 750 und 751 Gemarkung Spich, Flur 9.

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan

