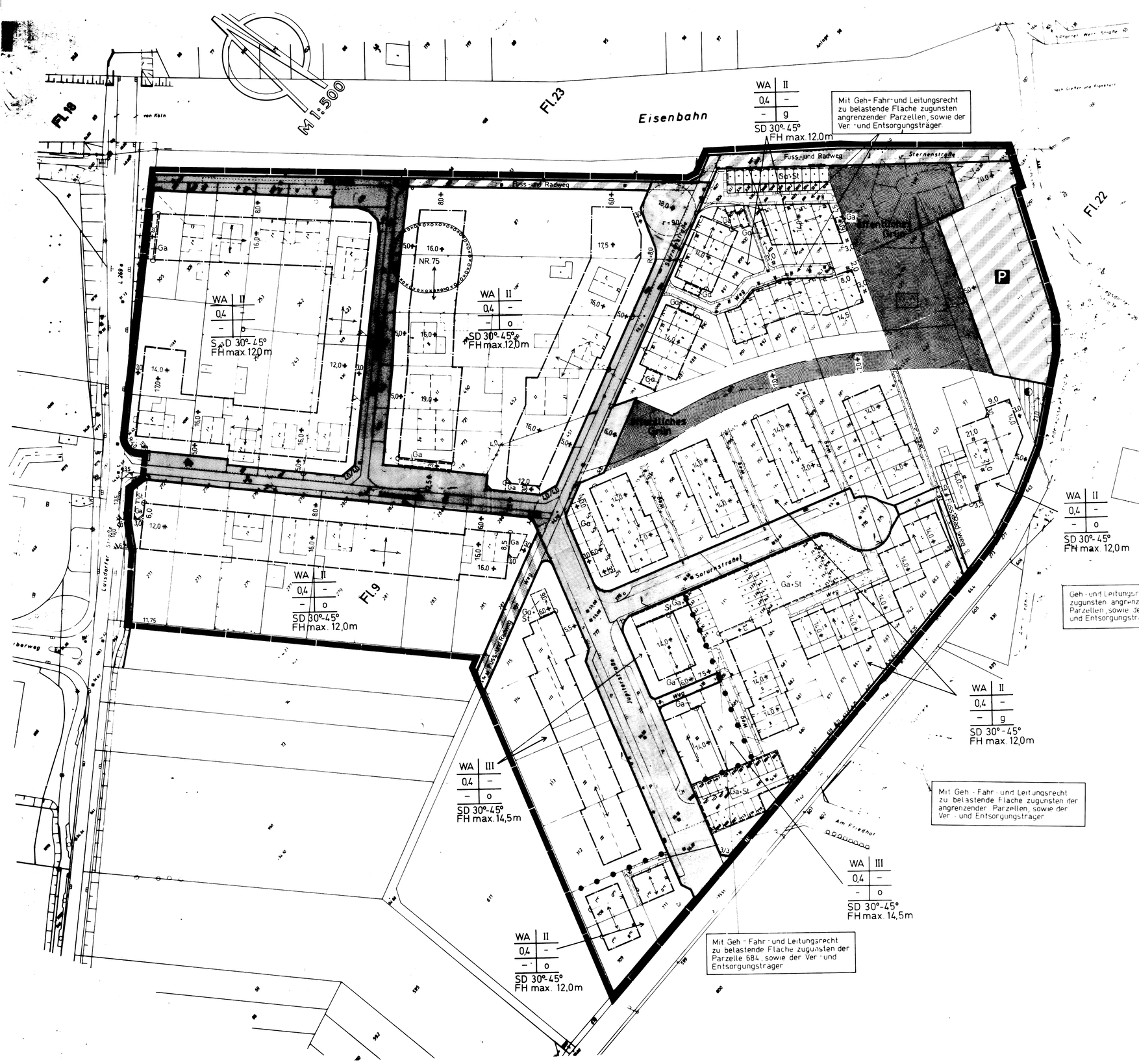


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1

1. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

   Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
   Kellergaragen mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

2. **Grundstücksgrößen**

   Die Größe der Wohnbaugrundstücke muß mindestens 225 qm betragen.

3. **Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.b. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche) zu pflanzen.

4. **Begrünung von Fassaden**

   Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

5. **Bestimmung der Gebäudehöhen**

   Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:

   Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
   Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

6. **Schallschutz**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 wird festgesetzt, daß an den nachstehend aufgeführten Gebäude aufgrund der wesentlichen Änderung der Lülsdorfer Straße Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes durch den Träger der Straßenbaulast durchgeführt werden, falls die erforderlichen Schalldämmaße nicht schon eingehalten sind:

   Häuser Marsweg Nr. 11 und 13
   Haus Sternenstraße Nr. 1

   Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 in Verbindung mit der 16. Verordnung zum BImSchG zu ermitteln und nachzuweisen.

   Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm sind bei Um- und Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen durch den jeweiligen Eigentümer vorzusehen. Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4, zu ermitteln und nachzuweisen.
   Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Hinweise:

Wasserschutzzonen

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, damit das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zugeführt werden kann.

Beachtung von DIN-Vorschriften

Auf die Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird ausdrücklich hingewiesen.

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 (Art) – SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO, § 11 BauNVO; z.B. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe)
- NR – Nutzungsregelung
- (II) – GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (z.B. 0,8)
- (II) bis (V) – als Mindest- und Höchstmaß
- BMZ – BAUMASSENZAHL (z.B. 3,0)
- 0,4 – GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (z.B. 0,4)
- 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)
- GH – Gebäudehöhe
- TH – TRAUFHÖHE
- FH – FIRSTHÖHE
- OK – OBERKANTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

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

- O – OFFENE BAUWEISE
- E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED – NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- EH – NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- EV – NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g – GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a – ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Bsp.

NUTZUNGSSCHEMA			
WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(M)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
–	O	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45	DACHFORM	DACHNEIGUNG

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF SPORT UND SPIELANLAGEN
- 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
- FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
- SPORTANLAGEN
- SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- EINFAHRT
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- ABWASSER
- GAS
- ABFALL
- FERNWÄRME
- ABLAGERUNG
- WASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 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
- WALDFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- ERHALTUNGSBEREICH

(§ 172 Abs. 1 BauGB)

- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- SANIERUNGSGEBIET

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und § 142 Abs. 1 und 3 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

- SPIELPLATZ
- ST – STELLPLÄTZE
- GST – GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GA – GARAGEN
- GGA – GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG – TIEFGARAGE
- HG – HOCHGARAGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z.B. HOTEL)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Abgrenzung Lärmschutzzone
- MIT GEH-, (G), FAHR-, (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BESCHRÄNKEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STUTZMAUER
- Lärmschutzwand
- OBERKANTE (Z.B. GEWINDE)
- 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 (Z.B. ABFAHRTEN)

- GD – GENEIGTE DACHFLÄCHEN (KULTDACH)
- FD – FLACHDACH
- SD – SATTELDACH
- WD – WALMDACH

- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Im Bebauungsbereich 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

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR

- FLUGHAFEN
- LÄRMSCHUTZZONE (Z.B. FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z.B. FLUGHAFEN)

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- DENKMALSCHUTZBEREICH
- EINZELDENKMAL

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- SCHUTZGEBIET (Z.B. DES NATURSCHUTZRECHTES)
- N – NATURSCHUTZGEBIET
- L – LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- ND – NATURDENKMAL
- LB – GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG

- HS – OBERIRDISCH (Z.B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- GS/O W/A – UNTERIRDISCH (Z.B. GAS-OL FERNWASSER HAUPTABWASSERLEITUNG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ANBAUVERBOTSZONE GEM. SWG NW BZW. FSTG
- BAHNANLAGE
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT ALTABLAGERUNGEN (z.B. Bauschutt, Schlacke)

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST: Z.T. EINE ABZEICHNUNG, VERGRÖSSERUNG, DER KATASTERFLURKARTE, DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1926/1935 IM MASSTAB: 2000/500 DURCH: LUFTAUFNAHME, 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 9; NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND INTERVERTRÄGUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN; VEREINFACHTE NEUVERM.; NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PART. ANWEISUNG. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

AUSGEFERTIGT:
Troisdorf, den Januar 91
Stadtvermessungsamt

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
Troisdorf, den 05.06.92
Katasteramt

AUFGRUND DER HIERMIT GEGEBENEN ANGABEN WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG (GEOMETRISCH EINDEUTIG BESTIMMTEN GRENZEN) VOM 06.1992 MIT DEN ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSEN ÜBEREINSTIMMEN.
DIE IN DIESEM BAUANTRAG ENTHALTENEN VORSTEHENDEN UNTERSUCHUNGEN, INSBESONDERE DIE KOORDINATENANGABEN MIT DEN ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSEN (BEBAUUNGSPLANES) ÜBEREIN STIMMEN.
Troisdorf, den 92
Siegel

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER (Z.B. 12)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- GRENZPUNKT, GRENZE
- BORDSTEIN
- KANALDECKEL
- EINLAUF
- HYDRANT
- WASSERSCHIEBER
- GASSCHIEBER
- LATERNE
- KABELSCHACHT

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- KABELKASTEN
- TELEFONZELLE
- HOLZMAST
- BETONMAST
- BAUM
- ZAUN
- HECKE
- GRÜNLAND, WIESE
- LAUBWALD
- MISCHWALD

DIE GESTRICHELT DARGESTELLTEN GEBÄUDE WURDEN TOPOGRAFISCH VERMESSEN

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
TECHN. BEIGEORDNETER

ABKÜRZUNGEN

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

Gesetz(e) in der Grundlage:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 1991 S. 58)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 20.6.1989 (GV NW. S. 432)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil.
§ 9 Abs. 6 BauGB; § 11 § 87 Abs. 4 BauO NW.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW).

Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 18.12.1986 (§ 2 Abs. 1 BauGB)
~~am ... (§ 2 Abs. 1 BauGB)~~
~~am ... (§ 2 Abs. 1 BauGB)~~

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

Die Bürgerbeteiligung hat am 14.11.1990 ~~... nicht~~ stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Offenlegung ~~der Benachrichtigung als anerkannten Naturschutzverbände~~ des Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 17.3.1992 beschlossen (§ 3 Abs. 2 ~~vereinfachten~~ BauGB).
Troisdorf den 16.6.1992
gez. Hans Jaax
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 23.6.1992 bis einschließlich 24.7.92 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 10.6.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Troisdorf den 4.11.92
Der Stadtdirektor
I. V.
gez. Pietrek
Techn. Beigeordneter

Der 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 einschließlich ... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 3 und 5 BauGB).
Troisdorf den ...
Der Stadtdirektor
I. V.
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 6.10.92 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Troisdorf den 4.11.92
gez. Hurnik
Ratsmitglied
gez. Jaax
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 12.11.92 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 23.12.92
Az:
Köln, den 23.12.1992
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Liese

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

Die Bekanntmachung - ~~der Genehmigung/Verfügung~~ des Bebauungsplanes - der Durchführung des Anzeigeverfahrens - ist am 14.1.1993
Troisdorf den 22.1.1993
Der Stadtdirektor
I. V.
gez. Pietrek
Techn. Beigeordneter

---

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 24, BL. 1

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 19.1.1993

Übersichtsplan M 1:5000

