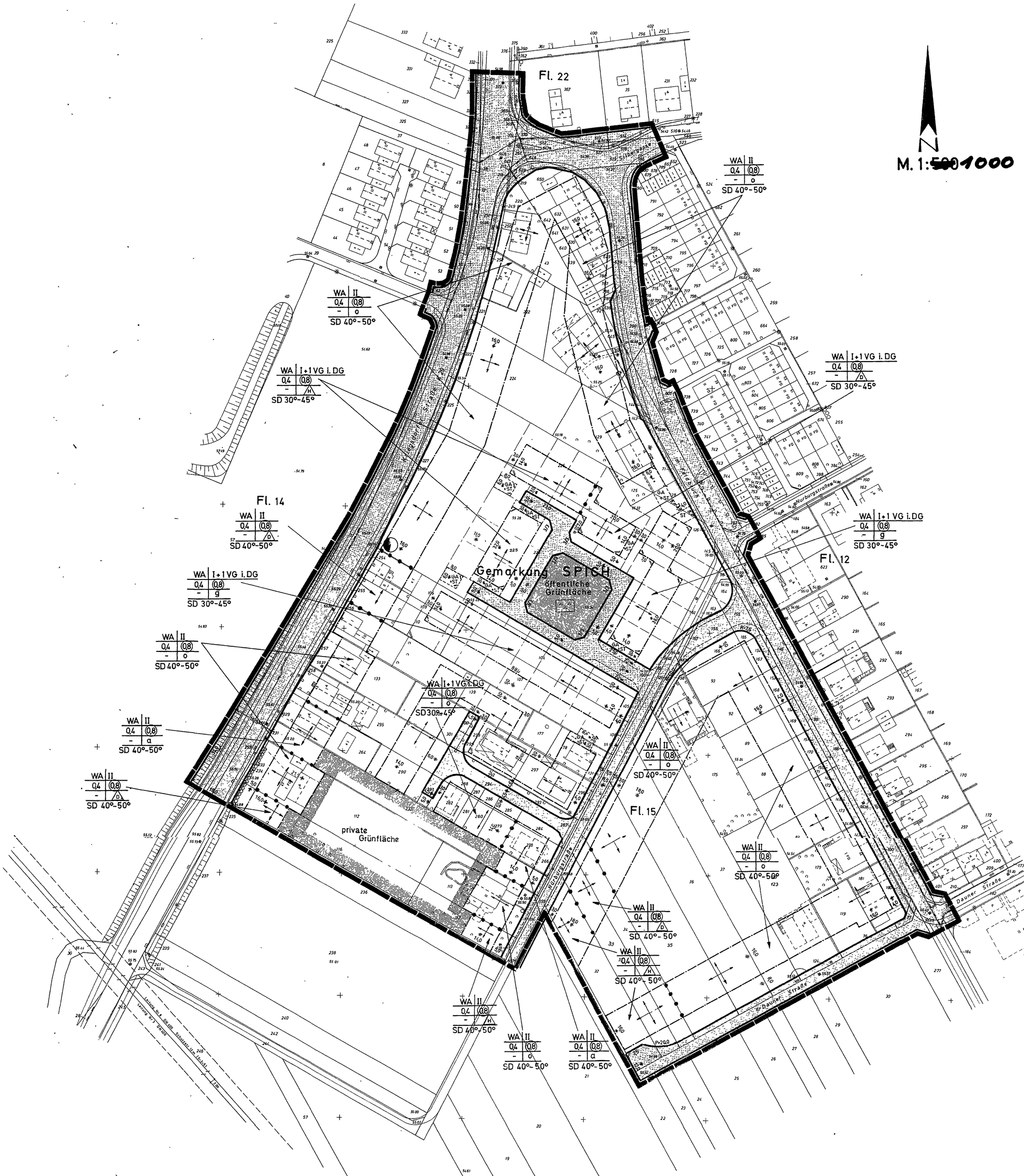


DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST = 2 = EINE ANDERUNG = VERGRÖSSERUNG = DER KATASTER FLURKARTE DIE PLANKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1935 IM MASSTAB 1: 1000 DURCH UMZEICHNUNG / VERGRÖSSERUNG / NEUVERMESSUNG DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (NEUE GEBÄUDE) DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE = NICHT = KARTIERT NACH EINMAUFNAHME / FORTFÜHRUNGSRISSEN (NFS) SOWIE NACH EIGENER TERRESTRISCHER VERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG SCHRIFTLICHER VERMESSUNGSUNTERLAGEN (EINFACHE LAGEMESSUNG) = NACH EINER NEUVERMESSUNG DURCHGEFÜHRT = DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN ZUSTAND GESTRICHELTE DARSTELLUNG = TOPOGR VERMESSUNG

AUSGEFERTIGT

KÖLN DEN 15. August 1986
Siegel Unterschrift
SCHULZE KREMER
Dipl.-Ing. für Vermessungswesen
Ernestinenstr. 51 Tel. 0221/7911

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 30.05.86 ÜBEREIN

SIEGBURG DEN 12.1.87
Siegel
RHEIN.-SIEG. KREIS
DER OBERKREISDIREKTOR
VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE

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

SIEGBURG DEN 22.1.87
Siegel
Rhein.-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt

DIESEN PLAN IST DER URKUNDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

TROISDORF, DEN 13.2.87
Siegel
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
IV
Tecken
BEIGEORDNETER

Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde vom Rat = Stadtentwicklungsausschuß = der Stadt Troisdorf gefaßt am 18.2.86 (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 05.3.87 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch die Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet Unterschrift

Die Offenlegung = der Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens = gemäß Beschluß des Rat der Stadt = Stadtentwicklungsausschuß = der Stadt Troisdorf am 20.12.88 beschlossen (§ 3 Abs. 2 und § 13 BauGB) Troisdorf den 12.1.89 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 23.1.89 bis 27.2.89 öffentlich ausgelegen Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.1.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB) Troisdorf den 2.3.89 Bürgermeister

Die erneute Offenlegung = des eingeschränkten Beteiligung = hat der Rat = Stadtentwicklungsausschuß = der Stadt Troisdorf am 20.12.88 beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB) Troisdorf den 13.1.89 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB) Troisdorf den Frühe Unterrichtung der A. Offenlegung! Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 11.5.88 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) Troisdorf den 14.6.89 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 22.6.89 angezeigt. (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB) Troisdorf den 22.6.89 Bürgermeister

Diese Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 27.07.89 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 2.8.89. Az.: 35.2.12 - 3601 - 106.85 Köln den 2.8.89 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT Im Auftrag

Siegel

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 2.8.89 Az.: 35.2.12 - 3601 - 106.85 der Bezirksregierung Köln beschlossen, den Auflagen beigetreten

Siegel

Der Beschluß des Bebauungsplanes = der Änderung = der Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens = ist am 04.9.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB) Troisdorf den 04.9.89 Dr. Burgermeister (Stellvertreter)

Tecken BEIGEORDNETER

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER (z. B. 20)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN WIRTSCHAFTS-INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURSCHACHT
- HÖHLAGE (ÜBER NN)
- BORDSTEIN
- STRASSENEINMÜNDUNGSKANTEN
- 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 vom 19. 12. 1986 (BGBl. I S. 2667)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 26. 12. 1984 (GV NW. 1984 S. 903)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil
(§ 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW).
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW)

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächenbilanz und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plandarbeit						
	Landwirtschaft Fund Wiesen						
1.2	Bebaubare Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Sonstige überörtliche Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Baufand						
	Gemeinbedarf Sonderzwecke						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nutzenflächen/Straßen						
1.6	Nettobaulandfläche						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücks-flächen	abzüglich Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Wohnfläche	WE/ha	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	WB								
2.27	WA								
2.28	WR								
2.2	Summe 2								
2	Summe								

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Private Stellplätze
3.2	Wohneinheiten (WE)	3.6	Öffentliche Parkstände
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 (§ 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)

- GH GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (z. B. 0,8)
- BM BAUMASSENZAHL / BMZ (z. B. 3,0)
- BK 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)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
–	o	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	40°-50°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DO DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST GRENZZE (z. B. DREI GESCHOSSE)
- II–IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER BZW. UNTERGRENZE (z. B. II bis IV)
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND (z. B. DREI GESCHOSSE)

- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- a NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- a NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- a NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- a NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

- TH TRAUFHÖHE (in über NN)
- FH FIRSTHÖHE (in über NN)
- OK OBERKANTE (in 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)
- F 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
- FÖRDERTURM

- 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 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 81 (1) Ziffer 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 GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG DEFFGARAGE
- HG HOCHGARAGE
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- F mind MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHNALEN 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 FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- STÜTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 3 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 (FLACHDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES

Im Bebauungsplangebiet wird ein Bau-Beginn vorsorglich aufwendig 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 anzuzeigen und unverzüglich zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- + FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- RÜ REGEN-WASSERÜBLAUFBECKEN
- Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERABFÄLLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE IIZ (§ 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE IIZ (§ 8 FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 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 u. Abs. 6 BauGB)
- HS GEÖ WEA OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-/FERNWASSER-HAUPTTRANSPORTLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSEN-EINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE ERHEBUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 25

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 (3), Ziffer 4 und 5 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Garagen, Stellplatze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplatze sind nur innerhalb der überbaubaren Flachen zulassig.
Sie konnen aber außerhalb dieser Flachen ausnahmsweise zugelassen werden.
Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplatze ohne eigene Zufahrtsspur sind nicht zulassig.

2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO konnen als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgroße der Baugrundstucke

Die Mindestgroße der Bougrundstucke wird auf 225 m² festgesetzt.

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebaude grundsatzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so sind Abstandsflachen gem. § 6 BauONW 1984 einzuhalten.

5. Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude folgende Hohen, bezogen auf das umgebende Erdreich, erreichen:

1. 1-geschossige Gebäude = 11,50 m
2. } 2-geschossige Gebäude = 13,00 m

Hinweise:

1. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.
2. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 25

~~Änderung Nr.:~~

Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan SP 25 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet(■■■■).

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1:5000

