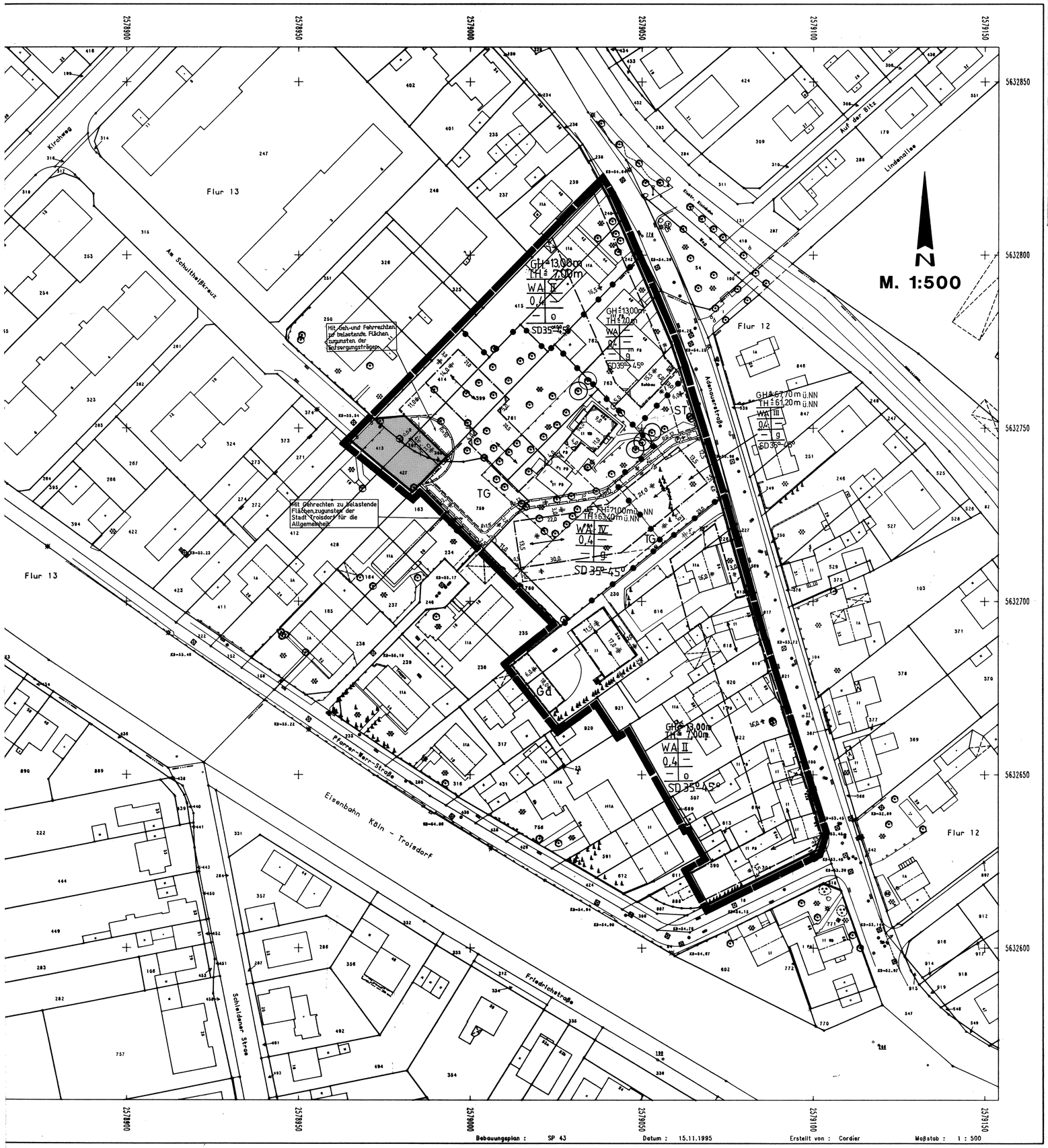


Bebauungsplan : SP 43 **Datum :** 15.11.1995 **Erstellt von :** Cordier **Maßstab :** 1 : 500

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 43, 4. Änderung

1. **WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

   Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. **Garagen und Stellplätze**

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

   Einzelgaragen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen**

   Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsflächen 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.

   Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

4. **Grundstücksgrößen**

   Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

5. **Bepflanzungen nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

   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.

6. **Begrünung von Fassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

7. **Hinweise:**

   7.1 Wasserschutzzone

   Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lülsdorf.

   7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

   Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswasser sind, soweit möglich, gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücken oder auf einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern.

   7.3 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

   Während der Baumaßnahmen auf den Grundstücken ist die diesbezügliche DIN 18920 zu beachten.
   Tangierte Bäume sind durch ein Fachunternehmen baumchirurgisch zu behandeln. Dies gilt für die Kronen- und Wurzelbereiche und die Stammzonen. Zwischenlagerungen von Erdaushub und Füllmasse im Bereich von vorhandenen Gehölzen ist nicht zulässig.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST – Z=5 – EINE ABZEICHNUNG – VERGRÖSSERUNG – DER KATASTERFLURKARTE. DIE PLANIMETRIE IST ENTSPRECHEND DER URSPRÜNGLICHEN KARTENGENAUIGKEIT. DIE URKUNDLICHE VERMARKUNG DES NEUKATASTERS IST NICHT VORHANDEN. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSMESSUNGEN (Z. B. GEBÄUDE). DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z.T. NEU ERSTELLT. NACH EINHEITLICHEN KARTENGRUNDLAGEN (ALKIS) WIRD DIE GRUNDLAGE DURCH NEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG VON FORTFÜHRUNGSNACHWEISEN (VERGLICHEN NEU VERM.) NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BESCHLUSSES DES RATES ERSETZT WERDEN.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

AUSGEFERTIGT:
Troisdorf, den 21.5.1996
(SIEGEL) gez. Lofy

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEN AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 21.5.96 ÜBEREIN.
21.5.1996
(SIEGEL) gez. Lofy

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
21.5.1996
(SIEGEL) gez. Lofy

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN-STEHT MIT DEN URKUNDSPLÄNEN DER VORHERGEHENDEN VERFZEICHNETEN ÜBEREINSTIMMUNG.
TROISDORF, DEN 21.5.1996
STADT TROISDORF DER STADTDIREKTOR I.V.
(SIEGEL) Techn. gez. Pietrek BEIGEORDNETER

Der Aufstellungsbeschluß - Erweiterungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt:
am 28.3.1995 (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB)
am ... (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 27.3.95 – öffentlich – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch den Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet. gez. Crignola
Troisdorf, den 21.5.96
Str. gez. Jablonski
Bürgermeister

Die Offenlegung – die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren – dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 23.5.96 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 und vereinfachtes BauGB)
Troisdorf, den 25.6.96
Der Stadtdirektor
I.V. gez. Pietrek
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan hat gelegen der Zeit vom 22.5.1996 bis einschl. 24.6.96 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 14.5.96 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
Troisdorf, den
Techn. Beigeordneter

Die 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 ... einschl. öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
Troisdorf, den
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 22.10.96 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 23.10.96
gez. Hurnik Ratsmitglied
gez. Uwe Göller Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am ... angezeigt.
Köln, den
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom entfällt
Az.: § 2 Abs. 6 BauGB – Maßnahmengesetz

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

Die Bekanntmachung – die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 17.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. Anregungen/Hinweise – ist am 17.12.1996 erfolgt. (§ 12 BauGB)
Troisdorf, den 14.01.97
Der Stadtdirektor
I.V. gez. Pietrek
Techn. Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 65.75 m)
- BÖRDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1994 (BGBl. I S. 2494) [zw. dem Halstenbaugesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622]

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz: i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458).

Landschaftsverordnung (Sieg 4/89) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 248).

Landesnaturschutzgesetz: i.d.F. der Bekanntmachung vom 9.6.1989 (GV.NW. S. 366), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 268).

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)

- (E) GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 19 Abs. 1 BauGB, (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
x x	GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
— b	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
ED ED	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)
- (II) 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
- FH FIRSTHÖHE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNGEN 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
- 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
- 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. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/Abs 6 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHENEIGT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/Abs 6) und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB) V. § 81 (1) Ziffer 2 BauO NW)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

- MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES BODENSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 (§ 9 Abs. 3 und 6 BauGB)
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. II FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B" 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)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND -ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- ÜBERFÖRDSCH. (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERFÖRDSCH. (Z. B. GAS-Ö., FERNWASSERHAUPTABWASSERLEITUNG)
- 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. SP 43

Änderung Nr.: 4

Rechtskräftig seit: 17.12.1996

Übersichtsplan M 1:5000

