Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1, 2. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten gemäß § 6, Abs. 2, Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden. Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit einem Pflanzstreifen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen abzugrünen.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 260 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

5. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles.

Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1 liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

2. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

3. Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sowie auf Dächern anfallenden unbelasteten bzw. schwach belasteten Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG auf dem eigenen Grundstück oder einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern. Belastete Niederschläge dürfen nicht versickert werden.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand .....) zugrunde.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Troisdorf, 23.06.04
.....gez. Schmidt.....
Öffent. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 02.07.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, 23.06.04
~~Der Bürgermeister~~
~~Im Auftrag~~
Schmidt
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- u. Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 02.07.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss /~~Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 22.11.03 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, 01.03.2004
F. Hermann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / ~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgeranhörung am 22.11.03 ~~öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..... bis .....~~ durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind / ~~sind nicht~~ frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 02.07.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss /~~Sonderausschuss Innenstadt~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 22.03.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 01.03.2004
F. Hermann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / ~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.03.04 bis 05.04.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.02.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadt des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, ...
.....
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 04.05.04, als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB), die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 07.07.2004
Uedelhoven
Bürgermeister

Ausfertigung

~~Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung).~~ Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, 02.07.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

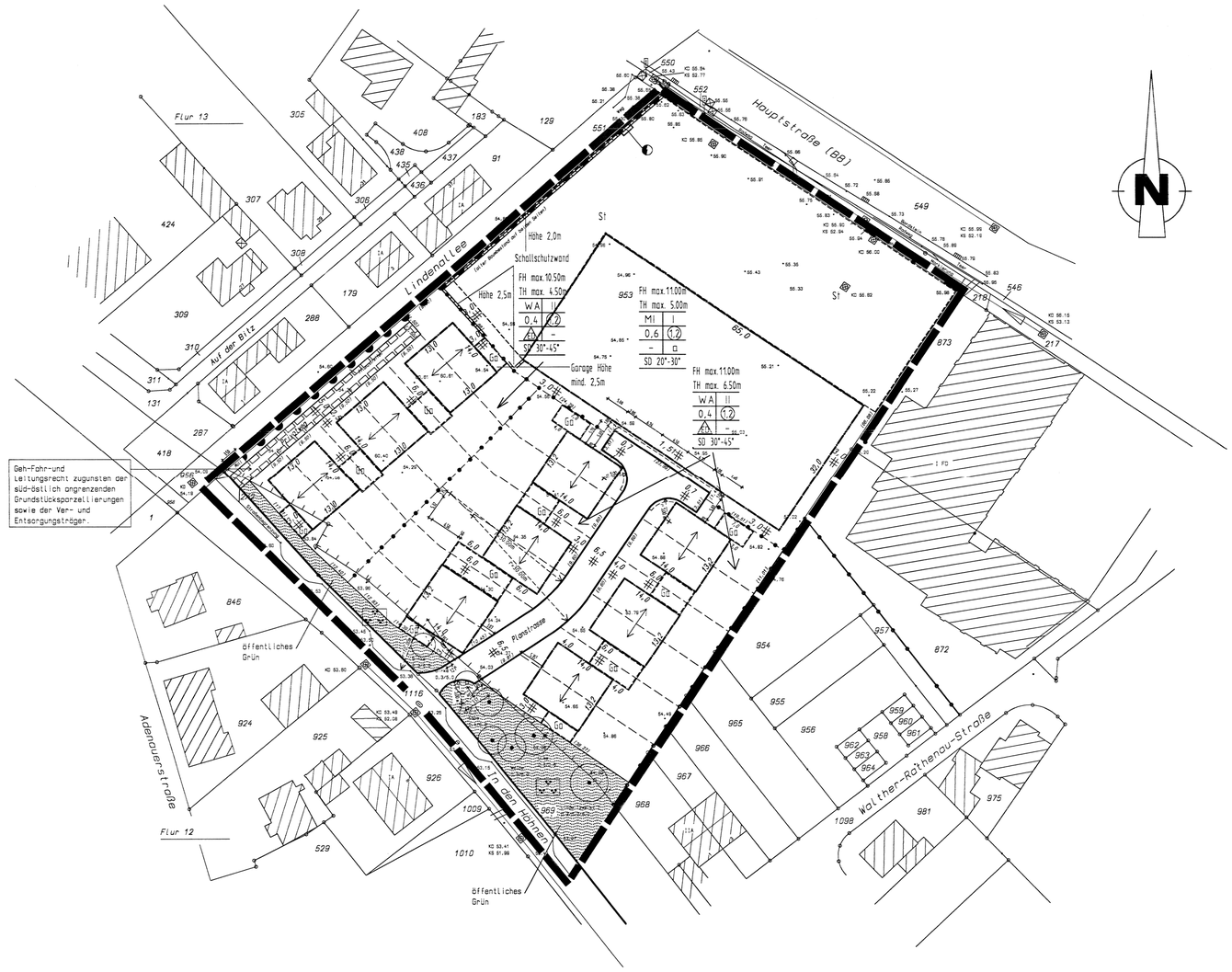
In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 27.07.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 28.07.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
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. 466).
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 Geschoßflächenzahl
- 3,0 Baumassenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- (V) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 10,5 Höhe der baulichen Anlagen
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- G nur Gartenhofhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen)
- Baulinie
- Baugrenze
- Baulinie der Untergeschosse
- Baugrenze der Untergeschosse
- Abgrenz. Abweichungen v. der Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlagen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- 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
- Kindergarten
- Jugendheim
- Umgrenzung der Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Autobahn und autobahnähnliche Straße
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Ruhender Verkehr
- Ruhender Verkehr
- Eisenbahnanlagen
- Straßenbahn
- Seilbahn
- überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Flughafen
- Landeplatz
- Segelflugplatz
- Hubschrauberlandeplatz

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkfläche
- R Rückgangbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Abgrenzung Sichtfläche
- Sichtdreieck (siehe textl. Festsetzungen)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitung, oberirdisch
- Leitung, unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich/privat)
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Freibad
- Friedhof
- Ballspielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche
- Wasserfläche (planfestgestellt)
- Umgrenzung v. Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
- RÜ Hochwasserückhaltebecken
- RK Regenklärbecken
- P Pumpwerk
- Ü gesetzliches Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wassersensitiven Festsetzungen
- SW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- OW Schutzgebiet für Oberflächengewässer
- III Wasserschutzgebiet (Zone)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung der Flächen für Abgrabungen
- Aufschüttungen
- Abgrabungen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume, Anpflanzung
- Sträucher, Anpflanzung
- sonstige Bepflanzung, Anpflanzung
- Umgrenzung der Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern
- Bäume, Erhaltung
- Sträucher, Erhaltung
- sonstige Bepflanzung, Erhaltung
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung der Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- LP Landschaftsplan
- ND Naturdenkmal

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- Umgrenzung der Erhaltungsbereiche zum Gewinnanlagen- und dem Gemeinschutz unterliegen
- E Erhaltungssatzung
- D Denkma
- BD Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

- Umgr. der Fl. ohne Abwasserbeseitigung
- F mind. Mindestgröße
- F höchst. Höchstgröße
- b mind. Mindestbreite
- b höchst. Höchstbreite
- t min. Mindesttiefe
- t höchst. Höchsttiefe
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Spielplatz
- Gemeinschaftsspielplatz
- Flächen für besonderen Nutzungszweck
- Umgrenzung der mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, Radfahrrechten R zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
- - bei schmalen Flächen
- Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen
- Umgrenzung der Gebäude, in denen bestimmte, die Nutzung nach der vorherrschenden Art störende oder nur bedingt verträgliche Anlagen unzulässig sind oder nur bedingt verträglich sind
- Umgrenzung der Flächen und Schutzvorkehrungen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Aufschüttungen
- Abgrabungen
- Stützmauer
- Mauer
- Ok Weg 74,8m Höhenlage für Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen mit baulicher Vorkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgr. sogenannte Maßnahmen - NatSchG
- Umgr. d. Fl. für Anpflanzungen - NatSchG
- Umgr. Bindung f. Anpflanzungen - NatSchG
- Umgr. Fl. für Schutzmaßnahmen - NatSchG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- A Zuordnung
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Umgrenzung der Lärmschutzzone
- Fenster der Schallschutzklasse 2
- Fenster der Schallschutzklasse 3
- Fenster der Schallschutzklasse 4
- Fenster der Schallschutzklasse 5
- Fenster der Schallschutzklasse 6
- Vorgesehgene Abgrenzung
- Weltecke
- Straßen (nachrichtlich)
- Gewässer (nachrichtlich)
- Firstrichtung
- Durchfahrt, Arkade
- AK I-IV Bemessachen der genannten Abstandsklassen unbeschad. (siehe Abstandserlass)
- LB Lichte Breite
- LH Lichte Höhe
- Fläche mit Nutzungsbeschränkung II
- ND Neigungsdach
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- 30°+-5° Dachneigung
- Abgrenzung unterschi. Dachneigung
- A zugelassene Ausnahme (siehe textl. Festsetzungen)
- S Staffelgeschoß (siehe textl. Festsetzungen)
- UG Untergeschoß
- Geschoßabgrenzung
- 1) Fußnote (siehe textl. Festsetzungen)
- Private Freifläche
- Vorgartenbereich
- Zubehörgebäude
- Innenbereich
- Außenbereich
- Umgrenzung des Innenbereichs
- Umgrenzung des Außenbereichs
- Von der Genehmigung ausgenommen

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 — Ausschnitt aus der DGK 5 - Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

SP4 Blatt1 2.Änderung

Maßstab 1: 500