STADT TROISDORF

S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blätter 1-3 Troisdorf-Spich

Aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV NW S. 422), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert am 30.04.1991 (GV NW S. 222) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 13.5.1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorstehend bezeichneten Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1 :1000 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist als Anlage beigefügt.

§ 2 **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die gemäß § 60 der BauO NW in der vorstehenden Fassung genehmigungspflichtig sind.

§ 3 **Festsetzungen**

§ 3.1 **Abstimmung der Gebäude**

Alle Höhen (Sockelhöhen, Brüstungshöhen, Traufhöhen, Drempelhöhen, Firsthöhen) und Dachneigungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Gebäuden abzustimmen.

§ 3.2 **Fassadenmaterialien**

Als Materialien für die Außenfassaden sind Putz (mit hellem Anstrich), Klinkersteine, Beton und Holz zulässig. Andere Materialarten sind nur in Absprache mit dem Planungsamt der Stadt Troisdorf zulässig. Vorgehängte oder aufgesetzte Plattenelemente aus Asbestzement und Bitumen und Materialarten mit Besandungen und/oder aufgeprägten Gestaltungselementen, die andere Materialien vortäuschen, sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Aufgeblendetes Scheinfachwerk ist nicht zulässig.

§ 3.3 **Dachmaterialien**

Geneigte Dachflächen sind mit dunkelbraunen oder dunkelgrauen, kleinformatigen Materialien (Dachziegel, Schiefer) einzudecken.

§ 3.4 **Dachflächen für Nebengebäude**

Die Dachflächen für Nebengebäude dürfen als Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer gestaltet werden. Bei der jeweiligen Ausführung ist dabei auf den Hauptbaukörper und die benachbarten Nebengebäude Bezug zu nehmen.

§ 3.5 **Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwergiebel** sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen.

§ 3.6 **Drempel**

Drempel sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgegeben max. Gebäudehöhen und Dachneigungen sind entsprechend einzuhalten.

§ 3.7 **Einfriedungen**

Einfriedungen sollen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen, z.B. Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Hartriegel, Ilex, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Liguster, Heckenrose, Hainbuche, Ahorn oder Wildkirsche vorgenommen werden. Bei anderen Einfriedungsarten sollen Hecken vor- oder zwischengepflanzt werden. Bei Eckgrundstücken an Kfz.-Verkehrsstraßen darf die Einfriedung nicht höher als 70 cm sein.

§ 3.8 Die **Versiegelung von Flächen** ist nur in begründeten Fällen (Zuwegung zur Haustür, Freisitz) zulässig.
Für Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur Rasengittersteine oder wassergebundene Decken zulässig.

§ 4 **Ahndung von Verstößen**

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 79 Abs. 1 Ziff. 14 i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 der BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 5 **Inkrafttreten**

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

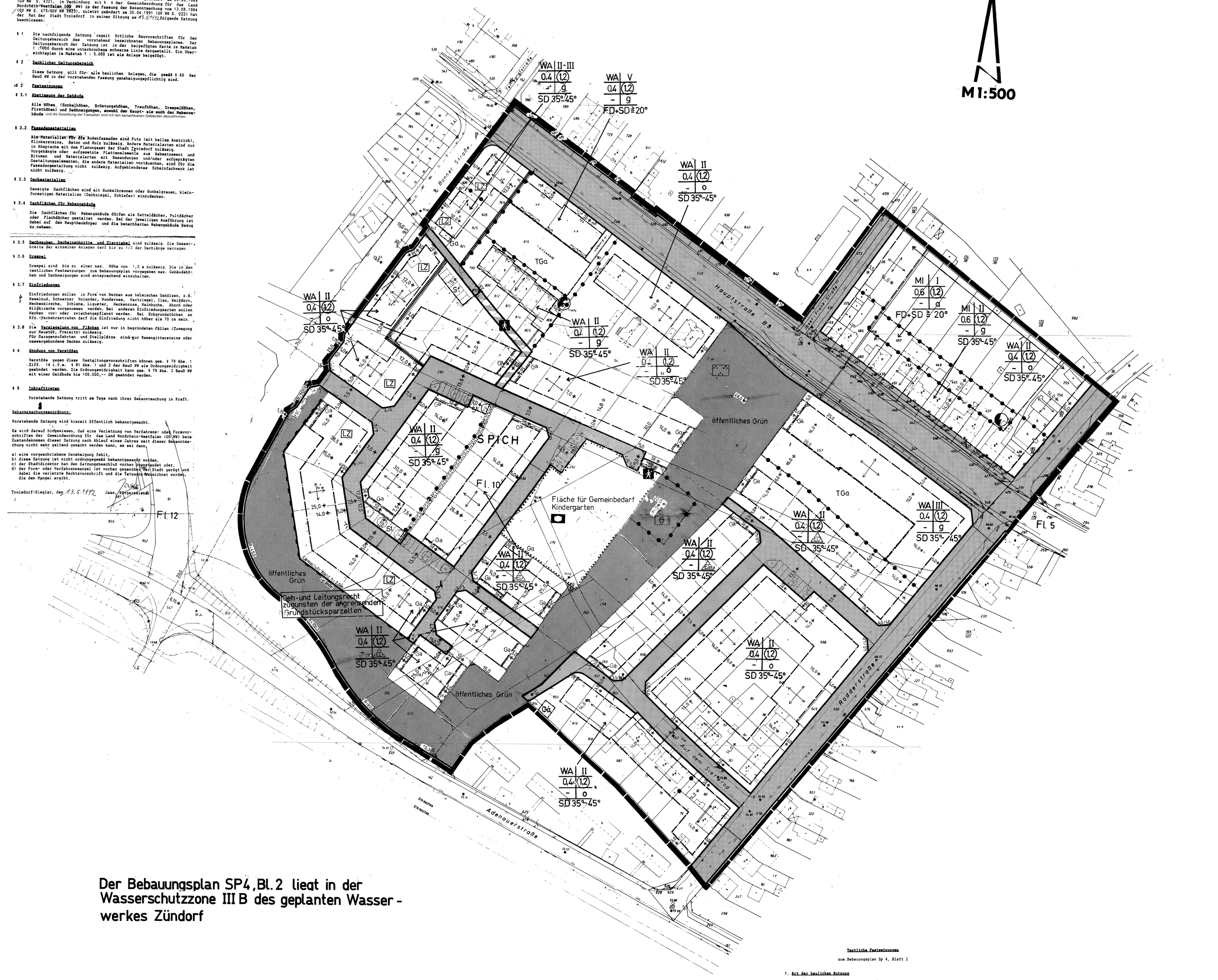
Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder,
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist vorher gegenüber der Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf-Sieglar, den 13.5.1992 Jaax, Bürgermeister



Der Bebauungsplan SP4, Bl. 2 liegt in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~/ WIRD~~ EINE ~~ÄNDERUNG, VERGRÖSSERUNG~~ DER KATASTER-FLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1988 IM MAßSTAB 1:500 DURCH ~~NEUVERMESSUNG, NEUVERMESSUNG~~ DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE) ~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE / IST NACH KATASTERAMTLICHEN VERMESSUNGEN AUS KATASTERAMTLICHEN ERGEBNISSEN ~~ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN~~ UND ÖRTLICHEN ERHEBUNGEN ~~ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN~~ VOM ~~ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEUR~~ AM ~~NACH ANWEISUNG~~ DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND. ~~DIE GEPLANTEN NEUBAUTEN SIND NACH DEN ANGABEN DES ENTWURFSVERFASSERS EINGETRAGEN.~~ ~~DIE GEBÄUDE WURDEN TOPOGRAPHISCH EINGEMESSEN.~~
AUSGEFERTIGT

klu DEN 04.01. 19 98
(SIEGEL) Schu

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 04.01.1988 ÜBEREIN.
SIEGBURG, DEN 06.06. 19 91
~~RICHTIG SIEG-KREIS DER KATASTERAMTSRAT VERMESSUNGSRAT~~
INFASTRINSE
(SIEGEL) ÖbVI BÖCKEM

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
SIEGBURG, DEN 06.06. 19 91
(SIEGEL) ÖbVI BÖCKEM

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN ~~WIEDERUM STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN NICHT ÜBEREIN~~ ~~ZEICHNERISCH VERMITTELN LASSEN~~.
TROISDORF, DEN 10.06. 19 91
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I. V.
(SIEGEL) Pietrek
techn. BEIGEORDNETER

Der Aufstellung, ~~Änderung/Ergänzung~~ dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.87 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung hat am 08.11.1989 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet. Chrispeels
Die Offenlegung ~~entsprechend den vorstehenden Beschlüssen~~ dieses Troisdorf den 10.06.91
Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 28.05.91 beschlossen (§ 3 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 BauGB). Klaßmann stv. Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 13.06.91 Troisdorf den 18.11.91
bis einschl. 16.07.91 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 04.06.91 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Pietrek
Technischer Beigeordneter
Die erneute Offenlegung ~~entsprechend den vorstehenden Beschlüssen~~ hat der Rat der Stadt Troisdorf am Troisdorf den
beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB). Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom Troisdorf den
bis erneut öffentlich ausgelegen. siehe Urkundsplan der 1. Offenlegung
Ort und Dauer der Offenlegung wurden am Troisdorf den
ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB). Beigeordneter
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 24.09.91 Troisdorf den
als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Klaßmann stv. Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am Troisdorf den
angezeigt (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB). siehe nächste Spalte!
Beigeordneter
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 22.11.91 Köln, den 26.07.92
angezeigt. Zu diesem Plan gehört der Verfügung vom 24.07.92 Der Regierungspräsident
Az.: 35.2.12 - 9601 - 209.91 Im Auftrag
Fiese
Der Rat der Stadt Troisdorf hat am Troisdorf
beschlossen, diesen dem Auflagen beizufügen. Bürgermeister
Der Beschluß/Auflagen ~~entsprechend der Regierungsbestätigung~~ der Durch- Troisdorf den 26.02.92
führung des Anzeigeverfahrens ist am 22.02.92 erfolgt (§ 12 BauGB). Pietrek
Technischer Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER (z. B. 16)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 80,75 m)
- RUNDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN

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

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächenberechnung und Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	Prozent	m² je E	m² je WE	Homogenitätsgrad
1.1	Plangebiet					
1.2	Betrachtete Fläche (äußere gemeindliche Abgrenzung, Uferlinie des Fluß, Sonstige übersichtliche Flächen)					
1.3	Bruttobauland (Allgemeine Wohngebiete, Besondere Wohngebiete, Dörfliche Gebiete, Sonstige übersichtliche Flächen)					
1.4	Bauland (Gemeinschaft Sondergebiete)					
1.5	Nettobauland (Anteil für Verkehrsflächen)					
1.6	Nettowohnbauland					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr	Gebiet (Genaue Angabe)	Zulässige Grundfläche nach Baunutzungsverordnung	Vorhandene Grundfläche	Zu Wohnzwecken Nutzbare Fläche	Flächen m² je E	Flächen m² je WE
2.1	Gesamtes Plangebiet					
2.2	Nordteil					
2.3	Mitte					
2.4	Süd					
2.5	WA					
2.6	MI					
2.7	MD					
2.8	MK					
2.9	GE					
2.10	GI					
2.11	SO					

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (E)	Einwohnerdichte (E/ha)
3.2	Wohneinheiten (WE)	Wohneinheitendichte (WE/ha)
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 DÖRFLICHES GEBIET (§ 5 BauNVO)
- MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- MK KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)
- GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
- GI INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)
- SO SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO, (§ 11 BauNVO)

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (§ 20 BauNVO)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (§ 21 BauNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (§ 19 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauGB, § 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG / GESCHOSSZAHL
0,4	(1,2)	GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL
–	g	BAUMASSENZAHL / BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM / DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- (III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

- O OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GLSCHLOSSENE 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 GEMEINDARF 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 ZWECKEMEINENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZBAUWERK
- FEUERWEHR
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ALTÖLANNAHME
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGARTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- WALD (§ 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 a 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, § 39 Abs. 1 BauNVO)
- 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)
- STELLPLÄTZE
- GEMEINSCHAFTSTELLPLÄTZE
- GARAGEN
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TIEFGARAGE
- HOCHGARAGE
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (§ 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 SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LZ LÄRMSCHUTZZONE
- LÄRMSCHUTZWAND § 9(1) 24 BauGB
- ABGRENZUNG LÄRMSCHUTZZONE
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- STUTZMAUER
- OBERKANTE
- UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Im Bebauungsplanbereich 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

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- RW REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜS ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SWG SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SWO SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Garagen + Stellplätze
- LÄRMSCHUTZZONE (Z.B. FLUGHÄFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z.B. EISENBAHN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET (§ 5 DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- HD OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-, WASSER-, FERNMELDE-, FERNWASSER-, HAUPTABWASSERLEITUNG)
- 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.

LZ LÄRMSCHUTZZONE

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 2

1. **Art der baulichen Nutzung**

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind).

2. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

2.1 Garagen sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Sammeltiefgaragen sind im Plangebiet zulässig, Einzelgaragen im Untergeschoß mit Auffahrrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Notwendige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten mit einem Pflanzstreifen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

3. **Bauweise (a = abweichende Bauweise)**

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 Bauordnung einzuhalten.

4. **Gebäudehöhen**

Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles erreichen:

bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,0 m
bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,0 m
für jedes weitere zusätzliche Geschoß sind jeweils 2,75 m hinzuzurechnen.

5. **Dachformen**

Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere geneigte Dachformen wie z.B. Pultdach oder Walmdach zulässig.
Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

6. **Passiver Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichneten Überbauten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, daß durch aktive Maßnahmen die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmaße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB(A) bei Tag und 39 dB(A) bei Nacht gewährleistet wird (Innenwerte).
Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 2 liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

2. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

3. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 4, BL. 2

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 22.02.92

Übersichtsplan M 1:5000

