Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3

der Stadt Troisdorf

1. Garagen und Stellplätze

sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen oberirdisch zulässig. Als Ausnahme können Garagen und Stellplätze außerhalb dieser Fläche oberirdisch zugelassen werden. Tiefgaragen können als Ausnahme, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zugelassen werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt, der wie folgt bestimmt wird:

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

Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

3. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken beträgt 225 m².

4. Bindungen für die Bepflanzung

4.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind vorhandene Einzelbäume zu erhalten. Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch gleiche Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu ersetzen.

4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen und Sträuchern muß mindestens 20 % betragen. Dabei sind die unter Punkt 4.4 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.3 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind zu mindestens 1/3 zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 4.4 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Liste der zu verwendenden Pflanzenarten

Bäume:

Säulen-Ahorn	*(Acer platanoides 'Columnare')*
Spitzahorn	*(Acer platanoides)*
Säulen-Hainbuche	*(Carpinus betulus 'Fastigiata')*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Baum-Hasel	*(Corylus colurna)*
Rotdorn	*(Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'*
Zierapfel	*(Malus floribunda)*
Wildapfel	*(Malus sylvestris)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Blutpflaume	*(Prunus cerasifera 'Nigra')*
Kaukasische Wildbirne	*(Pyrus caucasia)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Speierling	*(Sorbus domestica)*

Sträucher/Hecken:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Eibe	(Taxus baccata)

Fassadenbegrünung:

Strahlengriffel	*(Actinidia spec.)*
Clematis-Sorten	*(Clematis spec.)*
Efeu	*(Hedera helix)*
Waldgeißblatt-Sorten	*(Lonicera spec.)*
Wilder Wein	*(Parthenocissus quinquefolia)*
Dreilappiger Wilder Wein	*(Parthenocissus tricuspidata)*
Blauregen	*(Wisteria sinensis)*

5. Hinweise:

5.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

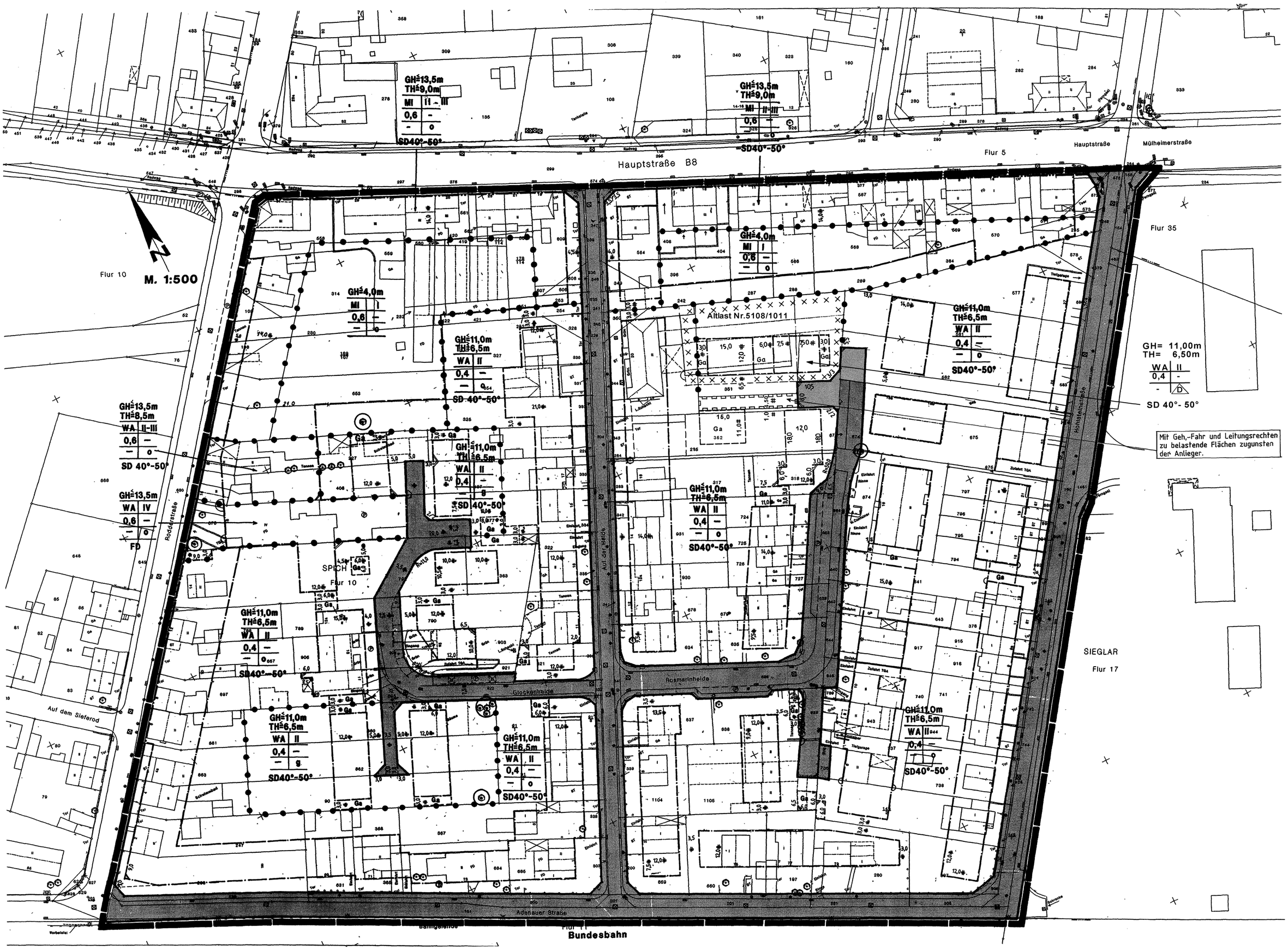
Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswasser sind gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücken oder auf einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, so ist in den städtischen Kanal einzuleiten. Im Bereich der Altlasten ist die Versickerung unzulässig.

5.3 Baumschutz

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von als zu erhaltend festgesetzten oder unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallenden Bäumen ist der Wurzelschutz gemäß DIN 18920 anzuwenden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hinweise



Gesetzliche Grundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)

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 (Planz V 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Landesbauordnung (Bau ONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. S.218).

Landeswassergesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV. NW. S. 926)

Diese Plangrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskartei (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 15.10.1998 **überein.**

Troisdorf, den 12.5.2000

(Siegel) Lofy

Sachgebietsleiter Vermessung

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom 15.10.1998 **überein.**

Troisdorf, den 12.5.2000

(Siegel) Lofy

Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Troisdorf, den 12.5.2000

(Siegel) Lofy

Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Troisdorf, den 12.5.2000

(Siegel) Chrispeels
Amtsleiter Stadtplanungsamt

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. 65,78 m)

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungsbeschluß dieses Planes wurde vom Städtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 17.4.1997 **gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)**

Die Bürgerbeteiligung hat am 22.4.1998 **- hat nicht - ..... stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Chrispeels

Der Städtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes, und die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens am 24.3.1998 **beschlossen. (§ 7 Abs. 2 u. § 13 BauGB)**

Troisdorf, den 12.5.2000

Bregenhorn
Vors. d. Städtentwicklungsausschusses

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 9.12.1998 bis 15.1.1999 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 1.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Troisdorf, den 12.5.2000 Der Bürgermeister i.V. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/~~Sonderausschuß Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf am 2.2.2000 beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den 12.5.2000 Der Bürgermeister i.V. Bregenhorn Vors. d. Umwelt- u. Planungsausschl./ Sonderausschl. "Innenstadtentwicklung
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 31.5.2000 bis 16.6.2000 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 23.5.2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)	Troisdorf, den 20.6.2000 Der Bürgermeister i.V. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 19.9.2000 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Troisdorf, den 26.9.2000 Der Bürgermeister Uedelhoven
Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ – ist am 7.11.2000 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Troisdorf, den 7.11.2000 Der Bürgermeister i.V. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

- BORDSTEIN
- STRASSENEINLAUFKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN:

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

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

TROISDORF, DEN 12.5.2000
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I.V.

(SIEGEL) Pietrek
1.und Techn.Beigeordneter

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)

- (GF) GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (z. B. 0,8)
- (BF) BAUMASSENZAHL / BMZ (z. B. 3,0)
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN ZAHL
–	O	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45°	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)
- (III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND, (Z. B. DREI GESCHOSSE)
- O OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED/H NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

- TH TRAUFHÖHE (m über NN)
- FH FIRSTHÖHE (m über NN)
- GH GEBÄUDEHÖHE

- 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
- 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
- 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 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 91 (1) Ziffer 2 BauO NW)
- (E) ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 5 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 TIEFGARAGE
- HG HOCHGARAGE
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 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. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Altlast
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- STÜTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK 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

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

- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Im Bebauungsplangebiet 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
- (R) REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- (Ü) ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- (WW) FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- (WG) SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- (OW) SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B" FLUGHAFEN)
- (D) DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (SAN) SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (N) NATURSCHUTZGEBIET
- (L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- (NK) NATURDENKMAL
- ANSAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- HS OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- G/Ö/O/WA UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-,ÖL-FERNWASSER-HAUPTWASSERLEITUNG)
- 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 4 Blatt 3

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 07.11.2000

Übersichtsplan M 1:5000

