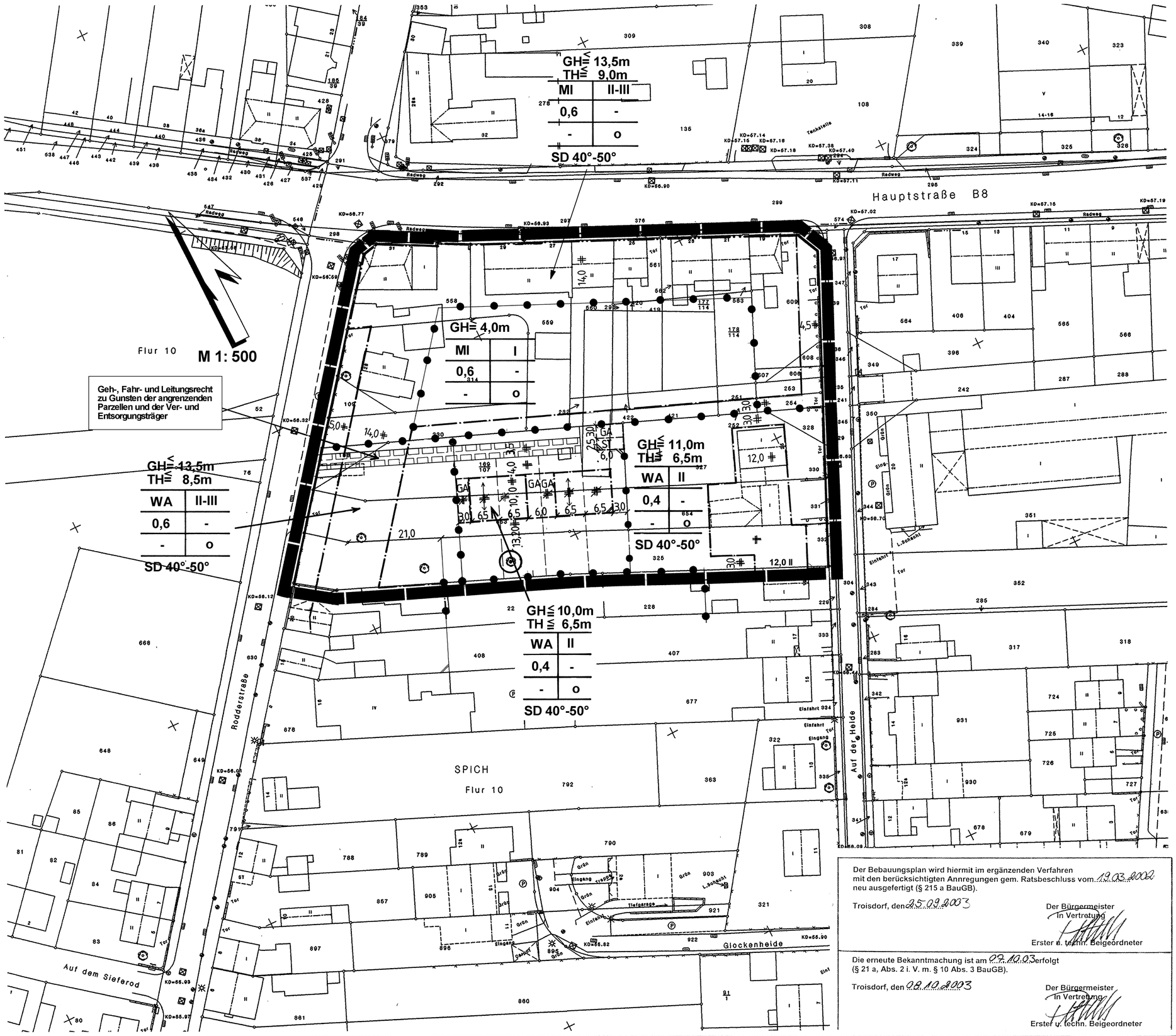


Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3, 1. Änderung

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	*(Crataeagus 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.

5.3Baumschutz

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.

Der Bebauungsplan wird hiermit im ergänzenden Verfahren mit den berücksichtigten Anregungen gem. Ratsbeschluss vom 13.03.2002 neu ausgefertigt (§ 215 a BauGB).

Troisdorf, den 25.09.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung
Erster u. techn. Beigeordneter

Die erneute Bekanntmachung ist am 07.10.03 erfolgt (§ 21 a, Abs. 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Troisdorf, den 08.10.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung
Erster u. techn. Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTUCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- 85,75 HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85,75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Abkürzungen:

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

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) **,zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)**

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 (PlanzV90) 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 Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926/SGV NW 77).

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)

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
3,0 BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
0,4 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
--	0	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
D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g GESCHLOSSENE 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 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) 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
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER
- 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
- E ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 91 (1) Ziffer 2 BauO NW)
- E 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 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)
- 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 (FULTDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SW SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SW SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Altlast
- 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
- ND NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- HS OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- GS/Ö UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-/Öl-FERNWASSERHAUPTABWASSERLEITUNG)
- W/A
- 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.

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder –befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten."

Die vorliegende Plangrundlage ist eine ‚Abzeichnung der Kataster-Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand:	Troisdorf, den 10.12.2001 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung/~~Övi.~~
Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom 01.12.2001 überein.	Troisdorf, den 10.12.2001 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Troisdorf, den 10.12.2001 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt	Troisdorf, den 10.12.2001 (Siegel) Chripeels Amtsleiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt
~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~ DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.	Troisdorf, den 10.12.2001 Der Bürgermeister i.V. (Siegel) Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom Umwelt- und Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf am 20.6.2001 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)	
Die Bürgerbeteiligung hat am 28.8.2001 – ~~hat nicht~~ – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.	Troisdorf, den 10.12.2001 Chrispeels
Der Umwelt- u. Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 24.10.2001 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den 11.12.2001 Bregenhorn Vors. d. Umwelt- u. Planungsausschuß/ ~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 12.12.2001 bis 17.01.2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 04.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Troisdorf, den 21.1.2002 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 ..... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den ..... Der Bürgermeister i.V. ..... Vors. d. Umwelt- u. Planungsausschuß/ Sonderausschuß "Innenstadtentwicklung
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)	Troisdorf, den ..... Der Bürgermeister i.V. ..... Erster u. Techn. Beigeordneter
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 19.03.2002 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Troisdorf, den 23.04.2002 Uedelhoven Der Bürgermeister
Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ – ist am ..... erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Troisdorf, den 23.04.2002 Der Bürgermeister i.V. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr. : SP 4, Blatt 3

Änderung Nr. : 1

Rechtskräftig seit: 23.04.2002

Übersichtsplan M 1: 5000

