TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T 156

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA - wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4, Gartenbaubetriebe
Nr. 5, Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Trauf- und Firsthöhen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Traufhöhe maßgebend.

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der gesondert hierfür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Schneewittchenweges ist eine dichte und dauerhafte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgend aufgeführten Listen vorzusehen.

Bäume:	
- Acer campestre	- Feldahorn
- Acer platanoides	- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Aesculus hippoocastanum	- Roßkastanie
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Juglans regia	- Walnuß
- Malus coronaria "Charlottae"	- Zierapfel
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Sorbus aria "Magnifica"	- Mehlbeere
- Sorbus ancupania	- Vogelbeere

Sträucher:	
- Crataegus laerigata	- Weißdorn
- Crataegus monögyna	- Weißdorn
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
- Prunus spinosa	- Schlehe
- Ribes alpinum	- Alpenhohannisbeere
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
- Corum sanguinea	- Hartriegel
- Malm sylvestris	- Wildapfel
- Ramnus catharticus	- Kreuzdorn

4.2 Je 100 qm unbebaute Fläche ist ein Obstbaum der nachfolgend aufgeführten Sorten zu pflanzen:

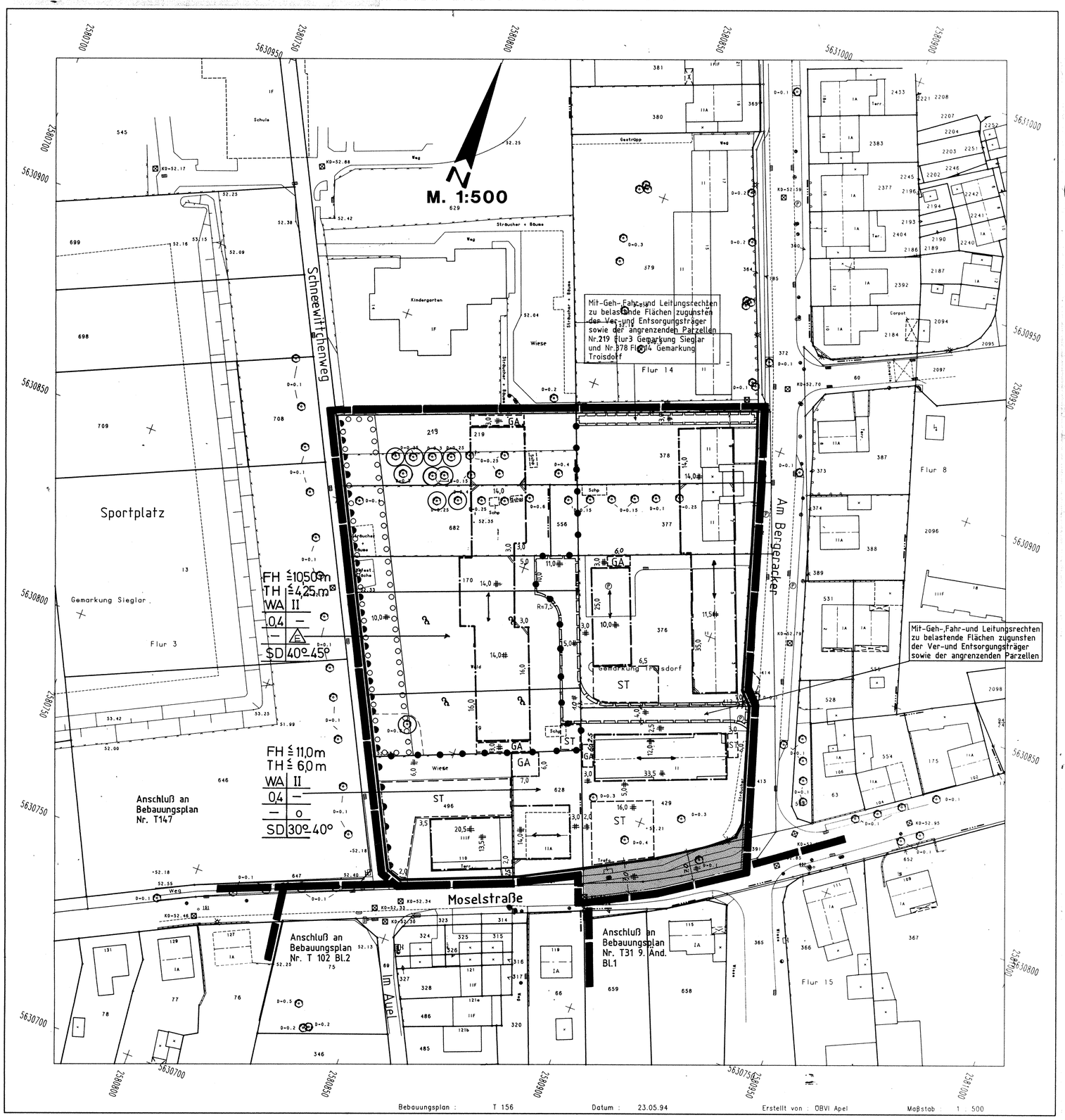
Obstbäume als Hochstämme:

Apfelsorten:	Birnensorten:
- Rheinischer Bohnapfel	- Conference
- Danziger Kantapfel	- Tongern
- Rheinischer Krummstiel	- Pastorenbirne
- Winterrambour	- Clapps Liebling
- Landesberger Renette	- Frühe aus Trevoux
- Rote Sternrenette	- Triumpf aus Vienne
- Schöner aus Boskoop	
- Roter Bellefleur	
- Winterstettiner	

Pflaumensorten:	Kirschsorten:
- Deutsche Hauszwetschge	- Frühe Rote
	- Meckenheimer
- Bühler Frühzwetschge	- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Auerbacher	kirsche
- "Zimmers" Zwetschge	- Große schwarze Knorpelkirsche
- Ontaria Pflaume	
- Große Grüne Reneclode	

4.3 Je angefange 10 m Wandlänge von Wohn- und Nebengebäuden ist mindenstens eine Kletterpflanze gemäß der nachfolgend aufgeführten Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je nach Erfordernis sind Kletterhilfen vorzusehen.

- Akebia quinata	- Akebie
- Aristolochia	- Pfeifenwinde
- Campsis radicans	- Trompetenblume
- Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
- Clematis, Wildarten und Sorten	- Clematis
- Hedera helix	- Efeu
- Humulus lupulus	- Hopfen
- Hysrangea petiolaris	- Kletterhortensie
- Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin
- Lonicera in Arten und Sorten	- Heckenkirsche
- Parthenocissus quinqe	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein
- Wisteria sinensi	- Blauregen
- Polygonum aubertii	- Schlingenknöterich



Bebauungsplan : T 156 Datum : 23.05.94 Erstellt von : OBVI Apel Maßstab 1 500

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST Z.T. EINE ABZEICHNUNG VERGRÖSSERUNG DER KATASTER-FLURKARTE DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM MASSTAB 1 : IM JAHRE DURCH LUFTAUFNAHME VEREINFACHTER TEIL-NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN Z.B. GEBÄUDE-, DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z.T. NEUKARTIERT NACH EINWANDFREIEN PUNKTEN DER KATASTERVERMESSUNG NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN. VERE NFACHTE VERM. NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PAKT. ANWEISUNG DIE DARSTELLUNGEN ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

KATASTERAMT SIEGKREIS

DEN 2.5.94

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 2.5.94 ÜBEREIN.

DEN 26.5.94

Vermessungsdirektor

IM AUFTRAGE

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

TROISDORF DEN 01.12.94

Stadtvermessungsamt

DAS VORSTEHENDE BAUVORHABEN (BAUMASSNAHME) STIMMT MIT DEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES ÜBEREIN.

TROISDORF DEN 01.12.94

DER STADTDIREKTOR

Im Auftrag

Technischer Beigeordneter

Der Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 19.6.84 (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 11.11.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Die Offenlegung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.12.94 bis 06.12.94 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan hat gemäß der Zeit vom 15.12.94 bis EINSCHL. 30.1.95 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 15.2.95 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom Az.: der Bezirksregierung Köln mit Auftrag

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

Die Bekanntmachung - der Genehmigung - ist am 21.2.95 ortsüblich erfolgt (§ 12 BauGB) und damit das Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, den 16.2.95

Der Stadtdirektor IV.

Troisdorf, den 15.2.95

Der Stadtdirektor IV.

Troisdorf, den 21.2.95

Der Stadtdirektor IV.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER (z.B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGSCHACHT
- KAPPE, SCHIEBER
- UNTERFLURHYDRANT
- 115 HÖHENLAGE ÜBER NN (z.B. 85.75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENEINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN

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

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 [BGBl. I, S. 2253] geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 [BGBl. I S. 466] in Verbindung mit dem BauGB-Maßnahmengesetz [BauGB-Maßnahmen G] in der Fassung vom 28.04.1993 BGBl. I S. 622.

Baunutzungsverordnung [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 [BGBl. I S. 132] geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 [BGBl. I S. 466]

Planzeichenverordnung [PlanzVO 90] vom 18.11.1990 [BGBl. I S. 59 von 1991 I

Landesbauordnung [BauO NW] vom 26.06.1984 [GV NW S. 419, 532] zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 [GV NW S. 467]

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr.	Flächen	Hektar	% Brutto-bauland	qm E/W ha	E/W ha	WE ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landschaftl. Fond Wasser						
1.2	Bebaubelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überört. Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland						
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücksfl. WR/Wohn.	sonst. Nutz.	überbaub. Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	WR/Wohn.	sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2.1	Gemein-gebiet									
2.10	SO									
2.11	Summe I									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	MD									
2.26	WB									
2.27	WA									
2.28	WR									
2.12	Summe II									
	Summe									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (E)	3.5	Private Stellplätze
3.2	Arbeitsplätze (AP)	3.6	Öffentliche Parkplätze
3.3	Einwohnerdichte E/ha		
3.4	Arbeitsplatzdichte AP/ha		

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)

NUTZUNGSSCHEMA

A o E	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	
	GRUNDFLÄCHENZ	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	
–	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE	
–	DACHFORM	DACHNEIGUNG	

DG DACHGESCHOSS
VG VOLLGESCHOSS
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST GRENZE (z.B. III als Höchstgrenze)
II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (z.B. II-IV als Mindest- und Höchstgrenze)
(III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (z.B. (III) als zwingend)

- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- HG NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- TH TRAUFHÖHE (m über NN)
- FH FIRSTHÖHE (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. 5 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- 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
- ABWASSER
- GAS
- ABFALL
- FERNWÄRME
- ABLAGERUNG
- WASSER

- 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 (§ 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 LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ-, ENTWICKLUNGS-MASSNAHME N DER L ANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGEWANDLUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSBINDUNG ZUR BEPFLANZUNG U. ZUM WASSERRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGEWANDLUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
- ST STELLPLÄTZE
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG TIEFGARAGE
- HG HOCHGARAGE
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (z.B. HOTEL)
- F max MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN U. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- STÜTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (HALBWALM)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Im Bebauungsplanbereich sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, aufkommende 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
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z.B. FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z.B. FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SAN SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 2 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N NATURSCHUTZGEBIET
- L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- OBERIRDISCH (Z.B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z.B. GAS, ÖL, FERNWASSER, HAUPTABWASSERLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBE STRASSEN IST DIE GEWÄHLTE EINFREDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T 156

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 21.02.1995

Übersichtsplan M 1:5000

