Bebauungsplan T 19, 14. Änderung

-textliche Festsetzungen-

1. MI=Mischgebiet nach § 6 BauNVO
   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff.4 und 5 in Verbindung mit § 1 (6) Ziff.1 BauNVO)

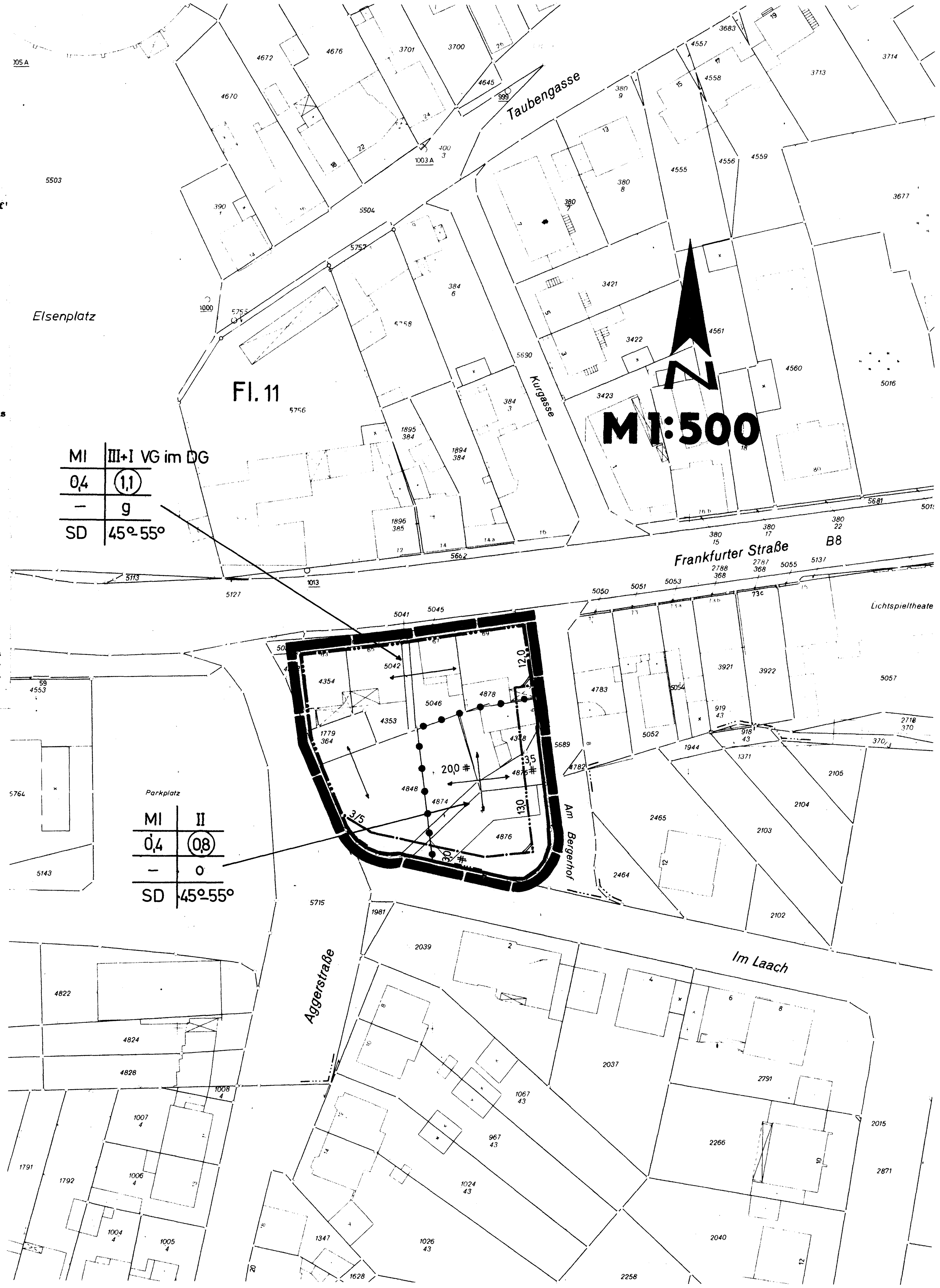
2. Garagen und Stellplätze
   Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig; die Zu- und Abfahrten sind dabei in dem Bereich der Straße "Am Bergerhof" anzuordnen.
   Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig.

3. GRZ - Grundflächenzahl - und GFZ - Geschossflächenzhal
   Bei der Bebauungs von Eckgrundstücken und bei Grundstücken, die kleiner als 200 qm sind, kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der GRZ und GFZ um max. 50% ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§17 (10) BauNVO).
   Die Anrechenbarkeit von Flächen für notwendige Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden auf die zulässige Geschoßfläche, kann als Ausnahme ebenfalls zugelassen werden.

4. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauONW
   4.1 Abstimmung der Gebäude
   Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit dem benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.
   4.2 Dachmaterialien
   Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.
   4.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel
   sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf max. 1/3 der Dachlänge betragen; Abweichungen von dieser Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint.
   4.4 Fassadenmaterialien
   Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzement, Bitumen oder ähnlichen Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente aufnehmen, sind unzulässig.

5. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des I.Ober-Geschosses zulässig.

6. Nichtüberbaute Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Versiegelung von Freiflächen ist nur in begründeten Fällen(Zufahrten zu Tiefgaragen o.ä.) und in möglichst geringem Umfange vorzunehmen.



DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST – ~~Z.T.~~ – EINE ABZEICHNUNG – ~~VERGRÖSSERUNG~~ – DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 52-62 IM MASSTAB 1: 500 DURCH ~~URAUFNAHME – VEREINFACHTE – TEIL~~ – NEUVERMESSUNG. ~~DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE).~~ DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z. T. – NEU KARTIERT, NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II), NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG – UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERM.) – NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PAKT. ANWEISUNG. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ~~ZUSTAND~~.

AUSGEFERTIGT
Siegburg, DEN 31.7. 1984
(SIEGEL)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 26. 7. 1984 ÜBEREIN.
SIEGBURG, DEN 31. 7. 1984
(SIEGEL) AUFTRAGE:

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

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. [redacted]
TROISDORF, DEN 05.10.1984
DER STADTDIREKTOR
(SIEGEL) STADT TROISDORF
IN VERTRETUNG
Bickenbach

Der [redacted] Änderungs-[redacted]beschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf [redacted] am 28.5.84 (§ 2 Abs. 1 u. 6 BBauG) gefaßt.

Die Bürgerbeteiligung hat am 28.5.84 – [redacted] – stattgefunden (§ 2 a Abs. 2 BBauG).

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

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 10.9.84 beschlossen (§ 2a Abs. 6 BBauG). Troisdorf, den 05.10.84 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 18.10.84 bis 19.11.84 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 10.10.84 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 BBauG). Troisdorf, den 05.12.84 Beigeordneter

~~Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen (§ 2a Abs. 7 BBauG) Troisdorf, den Bürgermeister~~

~~Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2a Abs. 6 u. 7 BBauG) Troisdorf, den~~

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 05.2.85 als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG). Troisdorf, den 08.2.85 Bürgermeister

Der bundesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde – ~~unter Auflagen~~ – mit Verfügung vom 19.3.85 genehmigt (§ 11 BBauG). Köln, den 19.3.85 Der Regierungspräsident i.A.

~~Der landesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde – unter Auflagen – mit Verfügung vom genehmigt (§ 103 BauONW) Siegburg, den Der Oberkreisdirektor i.A.~~

~~Der Rat hat am beschlossen, den Auflagen beizutreten. Troisdorf, den Bürgermeister~~

Die Bekanntmachung der bundes- ~~und landes~~rechtlichen Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 03.4.85 erfolgt (§ 12 BBauG). Troisdorf, den 09.4.85 i.V. Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- •8575 HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85,75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN
- BBauG BUNDESBAUGESETZ
- BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
- PlanzV PLANZEICHENVERORDNUNG
- BauO NW BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
- FStrG BUNDSFERNSTRASSENGESETZ
- LStrG LANDESSTRASSENGESETZ

BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976 S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I 1979 S. 949), in Verbindung mit der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 433), der BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763), der PlanzV vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833) sowie § 103 BauO NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW 1976 S. 264).

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Bruttobauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtliche 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 — Flächen in qm

Nr	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfl. Wohnbau	sonst Nutz	überbaub Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Wohnbau	sonst Nutz	GRZ	GFZ
2.11	Gemeinbedarf									
2.12	SO									
2.1	Summe 1									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	WA									
2.26	WR									
2.2	Summe 2									
2	Summe 1 + 2									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Private Stellplätze
3.2	Wohneinheiten (WE)	3.6	Öffentliche Parkplätze
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 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)
- (0,8) 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 BBauG) (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA II	ART D. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	
0,4 (0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
– o	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE	
SD 45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG	

- DG DACHGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, z.B. drei Geschosse
- II–IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- BZW. MINDESTGRENZE z.B. II bis IV
- (III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND z.B. drei Geschosse
- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) (§ 22 und 23 BauNVO)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H 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)
- OK OBERKANTE (m über NN)
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BBauG)
- 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 u. Abs. 6 BBauG)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs 6 BBauG)
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- HAUPTVERSORGUNGS- UND -ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BBauG)
- HS OBERIRDISCH z.B. Hochspannungsleitung
- G UNTERIRDISCH z.B. Gasleitung
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BBauG)
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BBauG)
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BBauG)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BBauG)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BBauG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) u. Abs. 6 BBauG)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) u. Abs. 6 BBauG)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- E ERHALTUNGSBEREICH
- D DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- E ZU ERHALTENDE GEBÄUDE/ SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
- SAN SANIERUNGSGEBIET (§ 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BBauG)
- 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 BBauG)
- F mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- MIT GEH-(G), FAHR-(F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BBauG)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BBauG)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BBauG)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STÜTZMAUER (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BBauG)
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 u. 6 BBauG)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
- FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- GW SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- OW SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENGEWÄSSER
- SCHUTZGEBIET I.S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- N NATURSCHUTZGEBIET
- L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- ND NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. LStrg. BZW. FStrg.
- BAHNANLAGE
- 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.

DIE DARSTELLUNGEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND NUR HINWEISE.

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau- und Erschließungfirmen, wie auch Einzelbauherrn, 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 zu melden.

Der Bebauungsplan T19 Änd. 14 liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes der DN-AG.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T 19

Änderung Nr.: 14

Abgrenzung ▬▬▬▬▬▬

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Rechtskräftig seit: 03.4.1985

Übersichtsplan M 1 : 5000

