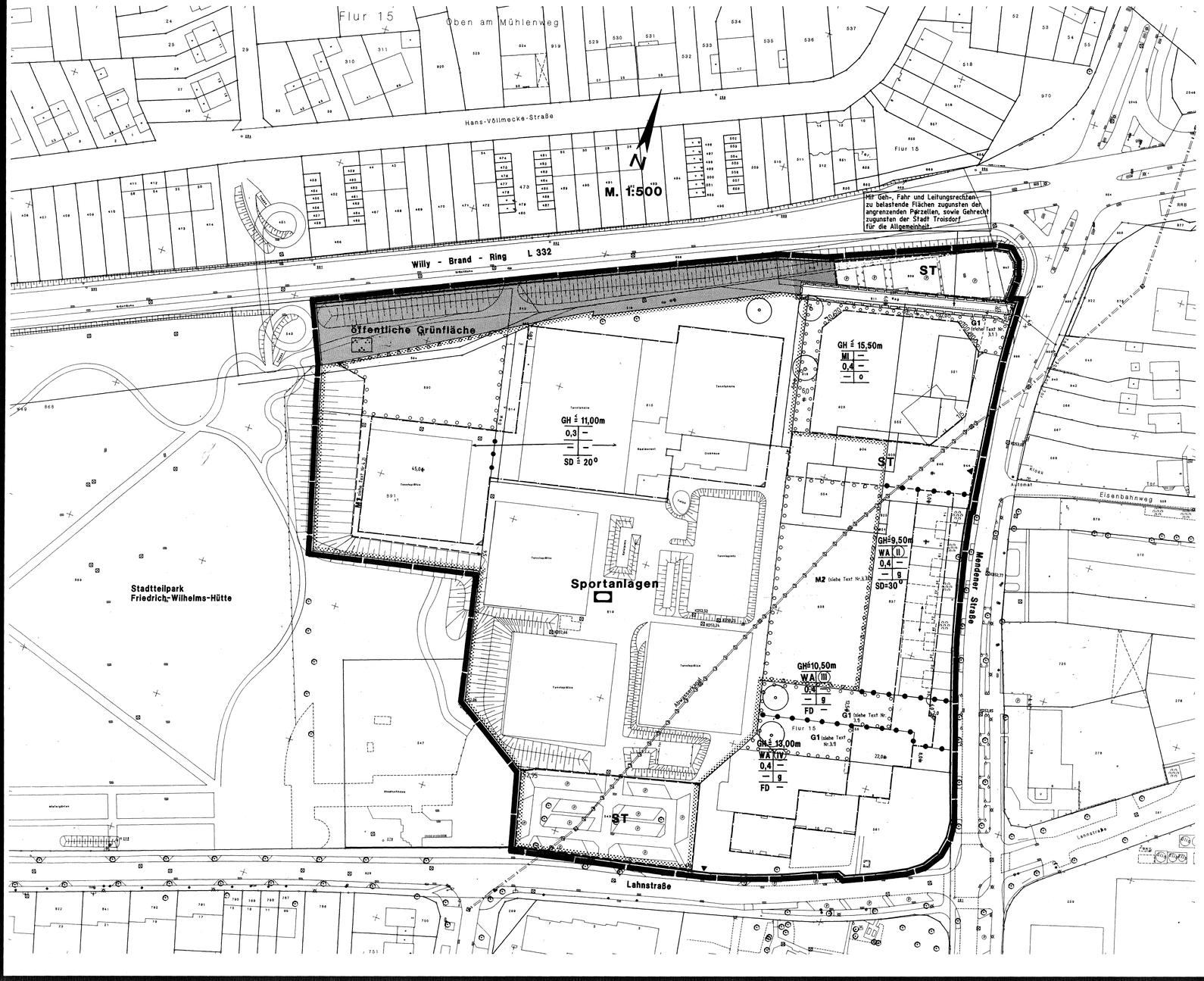


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan T 31, Blatt 2

1. Höhen baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Traufhöhen beziehen sich auf eine mittlere Geländehöhe von 53,00 m ü. NN.

2. Garagen und Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind im Bereich des Mischgebietes und des Allgemeines Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig und mit Vegetationsanteil zu erstellen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum aus der untenstehenden Pflanzenauswahlliste mit einem Mindestumfang 20-25 cm zu pflanzen.

3. Bindungen für die Bepflanzung

3.1 Pflanzflächen der Gestaltungsmaßnahme G 1

Mindestens 30 % der mit G 1 gekennzeichneten Fläche sind mit Gehölzen aus der unten stehenden Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.

3.2 Festgesetzte Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind stadtbildwirksame Einzelbäume zu pflanzen.
Es sind großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm aus der untenstehenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

3.3 Pflanzfläche der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme M 2

Der auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche liegende Wall ist mit Gehölzen, Stauden und Gräsern einzugrünen. Die Wallkrone ist mit Sukkulenten und Gräsern zu begrünen. Die zu verwendenden Arten sind der untenstehenden Pflanzenauswahlliste zu entnehmen.

4. Hinweise

4.1 Auf Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Landeswassergesetz vom Bauherrn zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf den Grunddstücken versickert werden kann.

4.2 Entlang des gekennzeichneten Böschungsfußes ist bei Bauarbeiten im Bereich der Böschung als Maßnahme M 1 ein Schutzzaun gem. DIN 18920 zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes zu errichten.

Pflanzenauswahlliste

Großkronige Laubbäume:

Spitzahorn	*(Acer platanoides)*
Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*
Esche	*(Fraxinus excelsior)*
Stiel-Eiche	*(Quercus robur)*
Winterlinde	*(Tilia cordata)*
Sommerlinde	*(Tilia platiphyllos)*

Sonstige Laubbäume:

Feldahorn	*(Acer campestre)*
Wildapfel	*(Malus sylvestris)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Wildbirne	*(Pyrus communis)*
Speierling	*(Sorbus domestica)*
Traubenkirsche	*(Prunus padus)*

Als Nadelbaum:

Eibe	*(Taxus baccata)*

Sträucher:

Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Haselnuß	*(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weiß-dorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europeaus)*
Sanddorn	*(Hippophae rhamnoides)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Faulbaum	*(Rhamnus frangula)*
Hundrose	*(Rose canina)*
Weinrose	*(Rose rubiginosa)*
Salweide	*(Salix caprea)*
Korbweide	*(Salix purpurea)*
Holunder	*(Sambucus nigra)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*

Bodendecker:

Efeu	*(Hedera helix)*
Immergrün	*(Vinca minor)*

Kräuter und Stauden:

Wucherblume	*(Chrysanthemum leucanthemum)*
Zypressen-Wolfsmilch	*(Euphorbia cyparissias)*
Knackelbeere	*(Fragaria viridis)*

Gräser:

Fieder-Zwenke	*(Brachypodium pinnatum)*
Zittergras	*(Brize media)*
Finger-Segge	*(Carex digitata)*
Erd-Segge	*(Carex humilis)*
Aufrechte Trespe	*(Bromus erectus)*
Schaf-Schwingel	*(Festuca ovina)*
Wimper-Perlgras	*(Melica ciliata)*

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189) i.v.m.dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997. (BGBl. I S. 2141)

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).

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

ABKÜRZUNGEN

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

Diese Plangrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskartei (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises.
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 04.96 überein.
Troisdorf, den 8.10.98
Stadtvermessungsamt

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom Okt. 96 überein.
Troisdorf, den 8.10.98
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Troisdorf, den 8.10.98
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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)

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (z. B. 0,8)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (z. B. 3,0)
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (z. B. 0,4) (§ 17 Abs. 1 BauNVO) (§ 19 BauNVO)

WA	I	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(I)	GRUNDFLÄCHENZAHL	ZAHL
—	3	BAUWEISE	BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST-GRENZE (z. B. DREI GESCHOSSE)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (z. B. II BIS IV)
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND (z. B. (ZWEI) GESCHOSSE)

- O OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

- TH TRAUFHÖHE (in (der Nähe))
- FH FIRSTHÖHE (in (der Nähe))
- GH GEBÄUDEHÖHE

- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF; SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 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
- 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 und Nr. 14 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 ZUM BODEN-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 40 Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 40 Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSGEBOT (§ 9 Abs. 1 BauGB) § 31 (1) (Tiffer 2 BauG NW)
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE; ERHALTUNGSGEBOT BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- ST STELLPLÄTZE
- GST GEMEINSCHAFTSTELLPLÄTZE
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG TIEFGARAGE
- HG HOCHGARAGE
- FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGS-RECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES WASSERBAUES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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. 3 und 6 BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 BauGB)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- SD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (AUSTACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTDACHKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERROCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- LÄRMSCHUTZZONE (z. B. § FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (z. B. „B" FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 2 BauGB)
- SCHUTZGEBIET U. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANLAGENBRÜSTUNGS- UND ABWASSER-LEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Abs. 6 BauGB)
- ÜBERFÖRDERUNG (z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- LUFTSCHACHT (z. B. GAS-, ÖL-, FERNMESSER-, HAUPTABWASSERLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSEN-EINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,75 m NICHT ÜBERSCHREITEN

ZEICHEN DER KATTERUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, (z. B. 16)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSSCHACHT
- KAPPE SICHERSTEIN
- UNTERFLURKONTAKT
- HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 60,70 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENABLAUFKASTEN
- STRASSENKATEGORIE

(SIEGEL)

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften ersicht. der Genehmigungen mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmen.
Troisdorf, den 09.06. 19 98
Vermessungsamt

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. GEBÄUDLAN ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES
TROISDORF, DEN 08.10. 19 98
IM AUFTRAG
DIREKT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
(SIEGEL)
BEDIENSTETE/R

Der Aufstellungs-, Auslegungs- und Satzungsbeschluß des Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 16.07.1998 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 19.11.1996 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 16.07.1998 ausgearbeitet.

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieser Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, am 16.07.1998 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 Abs. 1 BauGB) Troisdorf, den 06.10.1998

Vors. d. Stadtentwicklungsausschuß

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.1998 bis 23.03.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 13.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 5 BauGB) Troisdorf, den 26.10.1998

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 16.11.1998 bis 02.12.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 06.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 5 BauGB) Troisdorf, den 03.12.1998

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 10.12.1998 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB) Troisdorf, den 11.12.1998

Bürgermeister

Die Bekanntmachung / der Genehmigungserlaß der Bezirksregierung vom ..... ist am ..... erfolgt. (§ 12 BauGB) Troisdorf, den ..... Der Stadtdirektor

Bürgermeister

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T 31 Blatt 2

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 15.12.1998

Übersichtsplan M 1:5000

