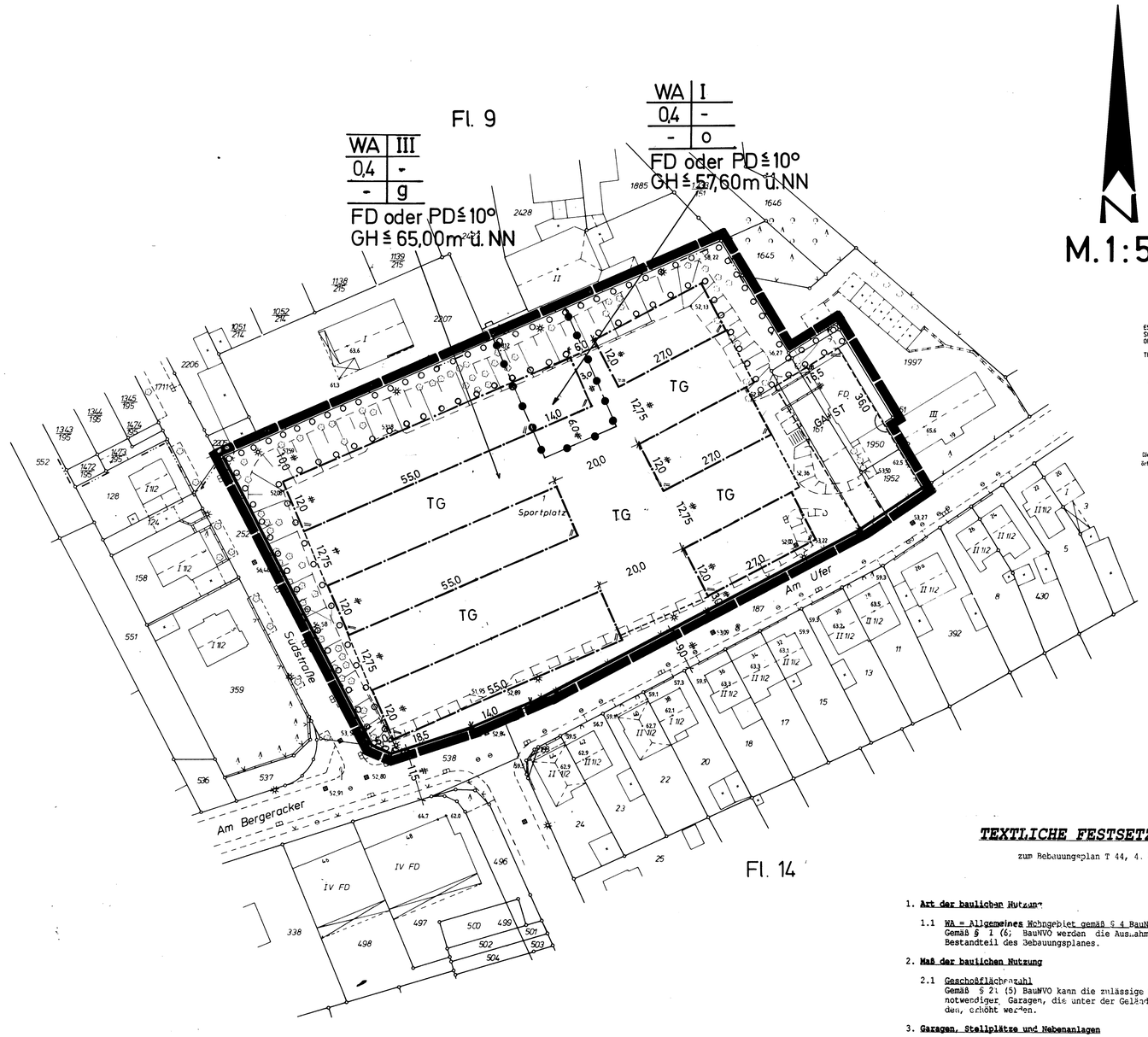


N

M. 1:500

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE VORSTEHENDEN UNTERSCHRIFTEN EINSCHL. DER DATENANGABEN MIT DEN ORIGINALFOLIEN DES BEBAUUNGSPLANES ÜBEREINSTIMMEN

TROISDORF, DEN 15.2. 1993

(SIEGEL) gez. Chrispeels

Die Traufe- und Firsthöhen wurden am 01.02.1993 örtlich ermittelt und in diesem Plan ergänzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T 44, 4. Änderung

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Geschoßflächenzahl
Gemäß § 21 (5) BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Je vier oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5. **Schallschutz**

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Eisenbahn abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß von R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß von R'w von mindestens 40 dB(A) erreicht wird.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST – § 3 – EINE ABZEICHNUNG – HERSTELLUNGSVERMERK DER KATASTERBEHÖRDE: DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER § 1 DER VERORDNUNG ÜBER DIE HERSTELLUNG VON KARTEN FÜR BAULEITPLÄNE VOM 30.7.1965 (BGBl. I S. 690). DURCH URKUNDENFÄLSCHUNG – VEREINFACHTE/TEIL-NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. GEBÄUDE). DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z. T. – NEU KARTIERT, NACH EINMAUSFREIEN FORTFÜHRUNGSMESSUNGEN (§ 21 ff. NACH ERGÄNZUNGSMESSUNGEN (UND LUFTBILDERN) UND VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERM.) – NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PUNKTAUFNAHME. DIE GENAUIGKEIT ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND DS. Prüfung

Troisdorf, den 13.05. 19 88
Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises
Im Auftrag
Unterschrift

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM Mai 1988 ÜBEREIN.

Troisdorf, den 13.05. 19 88
Oberkreisdirektor
Im Auftrag
Unterschrift

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

DEN 19
(SIEGEL)
BEIGEORDNETER

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

TROISDORF, DEN 19
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I. V.
(SIEGEL)
BEIGEORDNETER

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 26.1.1988
Die Bürgerbeteiligung hat am 16.12.1992 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet. gez. Chrispeels
Die Offenlegung / die Benachrichtigung der voraussichtlich betroffenen Anlieger gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 2.2.1993 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 und Absatz 3 BauGB) Troisdorf, den 16.2.1993 gez. Jaax
Ratsmitglied Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 25.2.1993 bis 25.3.1993 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 18.2.1993 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB) Troisdorf, den 11.5.1993 gez. i.V. Pietrek
Der Stadtdirektor
Beigeordneter
Die erneute Offenlegung / die eingeschränkte Beteiligung / hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB) Troisdorf, den
Ratsmitglied Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich ausgelegen. Troisdorf, den
Beigeordneter
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 29.4.1993 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB) Troisdorf, den 11.5.1993 gez. Uwe Göllner
24.9.93 gez. Hurnik
Ratsmitglied Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am angezeigt. (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB) Siehe nächste Spalte
Beigeordneter
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 29.10.1993 angezeigt. Köln, den
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 24.1.1994 Az. 35.2.12-9611-763/93 Der Regierungspräsident im Auftrag gez. Jeuk
Der Rat der Stadt Troisdorf hat am beschlossen, den Auflagen bezuwnden Troisdorf, den
Ratsmitglied Bürgermeister
Die Bekanntmachung / der Genehmigungs-Runderlaß / der Durchführung des Anzeigeverfahrens – ist am 15.2.1994 erfolgt. (§ 12 BauGB) Troisdorf, den 16.2.1994 gez. i.V. Pietrek
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto-Bauland	qm/WE	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landschaftsschutz Forst Wasser						
1.2	Bebaubare Fläche						
	Ausbaru Verkehrserschließung						
	Oberirdisches Grün						
	Sonstige überbt. Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland						
	Gemeinbedarf/ Sonderbaufläche						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Hochverkehrsbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücksfläche	Abzüglich Verkehrsfläche	Bruttogeschoßfläche: Wohnfläche	maximal	Nutz. Nutz.	GFZ	GFZ
2.11	Gemein-bedarf								
2.12	SO								
2.1	Summe 1								
2.21	GI								
2.22	GE								
2.23	MK								
2.24	MI								
2.25	MD								
2.26	Bau-fläche								
2.27	WA								
2.28	WR/								
2.2	Summe 2								
3	Verkehrs-flächen								
4	Summe 1+2								

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Private Stellplätze
3.2	Wohneinheiten (WE)	3.6	Öffentliche Parkstände
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 (§ 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)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZ	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (Z. B. ORE) GESCHOSSE
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (Z. B. II-III) GESCHOSSE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND (Z. B. ORE) 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- 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, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 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
- 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 DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNadw. 20 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BÄUMEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (§ 31 Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB - V. § 81 Abs. 2 BauO NW)
- 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. 5 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 SCHUTZES, DER PFLEGE UND DER ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GEMISCHTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
- PD PULTDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTFIRSTKÖRPERS

Im Bebauungsplankenbereich 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 ihrem 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. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 8 FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SANIERUNG SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- HS GAS HD
- W/A
- OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-OL FERNWASSER HAUPTABWASSERLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE

Hinweise:

DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT IN EINER FLÄCHE MIT ALTABLAGERUNGEN. " ALTLAST NR. 109"

DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT IN DER KÜNFTIGEN WASSERSCHUTZZONE III A DES WASSERWERKES OBERLAR DER HT AG.

DIE BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN SIND VON DEN JEWEILIGEN BAUHERRN IN EIGENER VERANTWORTUNG DURCHZUFÜHREN.

stadt troisdorf

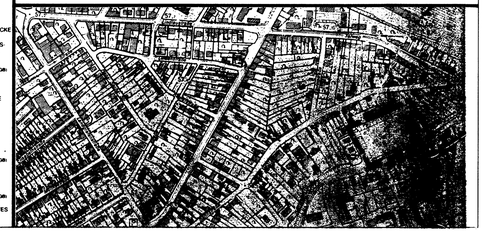
Bebauungsplan Nr. T 44

Änderung Nr.: 4

Abgrenzung:

Rechtskräftig seit: 15. 2. 1994

Übersichtsplan M 1:5000



18.5.88 Kataster + Örtlichkeit