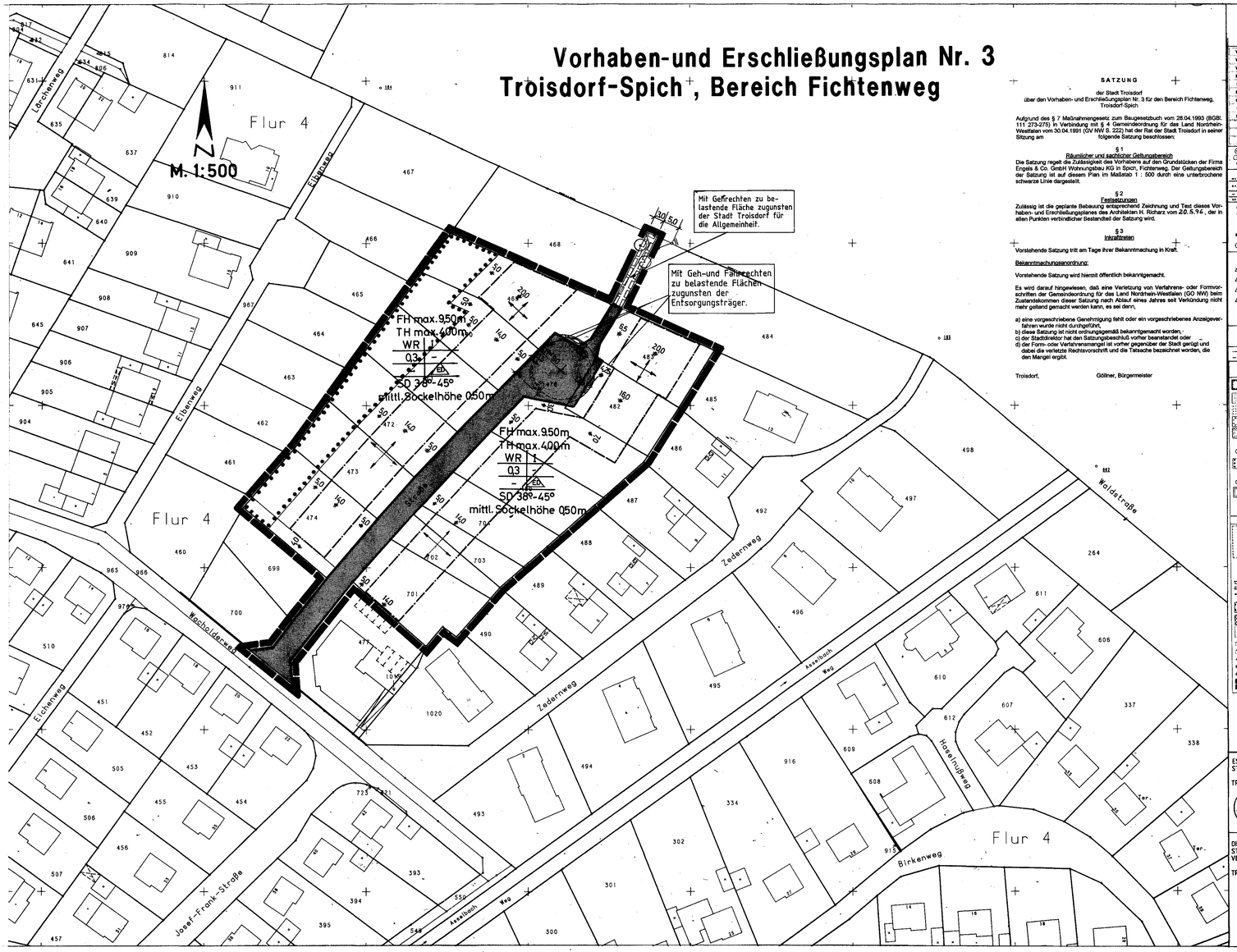
Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 3
Troisdorf-Spich, Bereich Fichtenweg



SATZUNG

der Stadt Troisdorf
über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für den Bereich Fichtenweg, Troisdorf-Spich

Aufgrund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. I 111 273-275) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.04.1991 (GV NW S. 222) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
Die Satzung regelt die Zulässigkeit des Vorhabens auf den Grundstücken der Firma Engels & Co. GmbH Wohnungsbau KG in Spich, Fichtenweg. Der Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

§ 2
Festsetzungen
Zulässig ist die geplante Bebauung entsprechend Zeichnung und Text dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes des Architekten H. Richarz vom 20.5.96, der in allen Punkten verbindlicher Bestandteil der Satzung wird.

§ 3
Inkrafttreten
Vorstehende Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsmäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist vorher gegenüber der Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf, Göllner, Bürgermeister

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 15 BauGB)
BAUMASSENZAHL / BMZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 15 BauGB)
GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 15 BauGB; § 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
	GRUNDFLÄCHE	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE, DACHFORM

DACHGESCHOSS
VOLLGESCHOSS
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBERGRENZE (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO; § 22 Abs. 2 BauNVO)
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE
fH TRAUFHÖHE (in über NN)
FH FIRSTHÖHE (in über NN)
BAULINIE
BAUGRENZE

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. ENTWICKLUNG VON BODEN UND NATUR (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR AUFFORSTUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
FLÄCHE MIT ERHALTUNGSBINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
ERHALTUNGSBEREICH (§ 10 Nr. 1 BauGB; § 31 LG-Bau-O NRW)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
ST STELLPLÄTZE
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
Ca CARPORTS
TU TIEFGARAGE

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
MIT SCHWARZEM RECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STUTZMAUER
OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB)
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 15 BauGB)
G ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
SCHULE
KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
POST
SCHUTZBAUWERKE
FEUERWEHR
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDEREN ZWECKEN DIENEND
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
FUSSGÄNGERBEREICH
EINFAHRT (§ 9 Nr. 11 und Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
EINFAHRTSVERBOT
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
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ, FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR AUFFORSTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
GEMISCHTE DACHFLÄCHEN (WALM-/KRÜPPELWALMDACH)
FD FLACHDACH
SD SATTELDACH
WD WALMDACH
KD KRÜPPELWALMDACH
FIRSTRICHTUNG

KENNZEICHNUNG (HINWEIS) UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
RÜCKHALTEBECKEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENWASSER
FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
LÄRMSCHUTZZONE III B (§ 2 FLUGLärmG)
LÄRMSCHUTZZONE II (§ 2 FLUGLärmG)
DENKMAL SCHUTZBEREICH
EINZELDENKMAL
SANIERUNGSGEBIET (§ 142 BauGB)
SCHUTZGEBIET (§ 26 NATURSCHUTZGESETZ)
NATURSCHUTZGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURDENKMAL
ABBAUVERBOTSZONE GEM. SHWG NW (GEM. ERLASS)
BAUMALLEE
NUTZUNGSREGELUNGS- UND -BESCHRÄNKUNGSBEREICH (§ 31 WASSERHAUSHALTSGESETZ)
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
UNTERSUCHUNGSGEBIET (§ 9 Abs. 6 BauGB)
SCHUTZBEREICH MIT BRIEFTAUBENHALTUNG
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE
IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN DÜRFEN BAULICHE ANLAGEN, BÄUME, HECKEN USW. NUR DANN ERRICHTET BZW. GEPFLANZT UND UNTERHALTEN WERDEN, WENN SIE EINE HÖHE VON 0,70 m NICht ÜBERSCHREITEN

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

TROISDORF, DEN 23.05. 19 96

STADT TROISDORF
Sachgebietsleiter Vermessung

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

TROISDORF, DEN 23.05. 19 96
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I.V.
gez. Pietrek
Techn. BEIGEORDNETER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Ortsteil Spich, Bereich Fichtenweg

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO)**

Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 - 2 einschließlich sind nicht zulässig.

2. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 **Zwischen Erschließungsanlagen und Gebäude sind Nebenanlagen nicht zulässig.**

2.2 **Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.**

3. **Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke**

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt - 350 m² - je Haus.

4. **Garagen und Stellplätze**

4.1 **Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.**

5. **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel nicht höher als 0,60 m über dem höchsten Punkt der festgesetzten Erschließungsanlage (Straße oder Weg) liegen. Die der Erschließungsanlage zugewandte nächstliegende Gebäudeseite (Außenwand) wird zur Bestimmung der zulässigen Höhe herangezogen.
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

- 2 -

6. **Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 26 BauGB**

6.1 **Erhaltung von Bäumen**

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind alle bestehenden Bäume zu erhalten.

6.2 **Innerhalb der Baugrenzen sind Eichen ab 30 cm Stammdurchmesser, soweit bautechnisch möglich, zu erhalten.**

7. **Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 61 a LWG**

Das von den befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sowie von den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

8. **Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauGNW**

8.1 **Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel sind bis zu maximal 1/2 der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nur auf der Gebäuderückseite (der Erschließungsstraße abgewandten Seite) zulässig.**

Die Breite einzelner Anlagen darf max. 3,0 m betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Anlagen sowie zur Giebelwand oder Brandwand muß mind. 1,50 m betragen.

8.2 **Einfriedungen im Vorgartenbereich sind in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen wie Haselnuß, Hundsrose, Ilex, Heckenrose, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Ahorn oder Wildkirsche anzulegen.**
Holzstaketenzäune und Maschendrahtzäune, die in die lebenden Hecken integriert werden, sind zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,0 m.

In den übrigen Grundstücksbereichen sind lebende Hecken mit integriertem Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzäune zulässig. Die max. Höhe darf 1,60 m betragen.

8.3 **Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, daß sie von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen aus nicht einsehbar sind.**

Die Darstellung stimmt mit den amtlichen Katasternachweis vom Mai 1996 überein.
Troisdorf, den 23.05.96
STADT TROISDORF
Sachgebietsleiter Vermessung

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

TROISDORF, DEN 23.05 19 96
Chrispeels
(SIEGEL) (AMTSLEITER)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) i.v.m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnö) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458).

Landesbauordnung (Bau ONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218).

Landeswassergesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 9.6.1989 (GV.NW. S. 384), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 247).

Die Einleitung des Satzungsverfahrens über diesen Vorhaben- u. Erschließungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 28.11.1996 beschlossen.
(§ 7 Abs. 3 BauGB - MaßnG)

Troisdorf, den 01.10.96
Der Stadtdirektor
I.V.
gez. Pietrek
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger zur Satzung über diesen Vorhaben- u. Erschließungsplan hat stattgefunden durch Bürgererörterung am 26.3.1998 und durch öffentliche Auslegung vom 28.08.1998 bis einschließlich 27.09.1998
(§ 7 Abs. 5 BauGB - MaßnG)

Troisdorf, den 05.10.1999
gez. Üdelhoven
Bürgermeister

Diese Plan wurde gemäß § 7 Abs. 5 BauGB - MaßnG i.V. mit § 9 BauGB am ausgefertigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom
Az.:

Köln, den
Bezirksregierung
Im Auftrag

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

Troisdorf, den
Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Satzung ~~und die Stelle, wo~~ Übung des Anzeigenverfahrens ~~eingesehen werden kann~~ ist am erfolgt. ~~(§ 7 Abs. 6 BauGB - MaßnG)~~

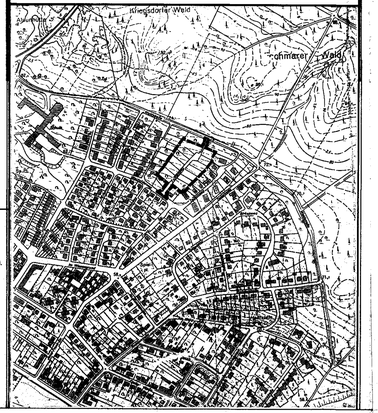
Troisdorf, den 05.10.1999
Der Stadtdirektor
Der Bürgermeister
gez. Pietrek
I.V. Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

VORHABEN – U. ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 3 Tr.-Spich , Fichtenweg

Inkraft getreten am : 28.09.1999

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Vep - Plan Nr. 3