Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan H 54, Blatt1, 1. Änderung

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

~~WS~~ ~~Kleinsiedlungsgebiet~~
~~Ausnahmen nach § 2 Abs.~~
~~Baunutzungsverordnung (Bau NVO)~~
~~vom 20.12.1968 sind nicht zulässig.~~

WR Reines Wohngebiet
Ausnahmen sind nicht zulässig.
Bau NVO sind nicht zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach §4 Abs.3Ziffer2,4,5,6
Bau NVO sind nicht zulässig.

~~MD~~ ~~Dorfgebiet~~
~~Ausnahmen nach § 5 Abs.~~
~~Bau NVO sind nicht zulässig.~~

~~MI~~ ~~Mischgebiet~~
~~Ausnahmen nach § 6 Abs.~~
~~Bau NVO sind nicht zulässig.~~

MK Kerngebiet die schriftlichen Festsetsetzungen im Bereich des MK Gebietes gemäß §7 Abs.5 Bau NVO sind verbindlich.

~~GE~~ ~~Gewerbegebiet~~
~~Ausnahmen nach § 8 Abs.~~
~~Bau NVO sind nicht zulässig.~~

GI Industriegebiet
Ausnahmen nach § 9 Abs.
Bau NVO sind nicht zulässig.

SW Wochenendhausgebiet

SO Sondergebiet § 10 Bau NVO
Ausnahmen nach § 11 Abs.
~~Bau NVO sind nicht zulässig.~~

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen im Sinne §§14 Abs.1 u. 23 Abs. 5 Satz 2 Bau NVO sind nur unter Erdgleiche zulässig, soweit die zeichnerische Festsetzung nichts Gegenteiliges aussagt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse

XIII Höchstzahl der Vollgeschosse

Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	Geschoßanzahl	GRZ	GFZ	BMZ
WS	I	0,2	~~0,3~~	
	II	0,2	0,4	
WR	I	0,4	0,5	
WA	II	0,4	0,8	
MI	III	0,4	1,0	
	IV + V	0,4	1,1	
	VI + mehr	0,4	1,2	
MD	I	0,4	~~0,5~~	
	II	0,4	0,8	
MK	I	1,0	1,0	
	II	1,0	1,6	
	III	1,0	2,0	
	IV + V	1,0	2,2	
	VI + mehr	1,0	2,4	
GE	I	0,8	1,0	
	II	0,8	1,6	
	III	0,8	2,0	
	IV + V	0,8	2,2	
	VI + mehr	0,8	2,4	
GI		0,8	—	9,0
SW	I	0,2	0,2	
SO				

Ausnahmen nach § 21a Bau NVO sind ab III Vollgeschossen möglich.

c) Bauweise

o — Offene Bauweise

Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

g — Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

Baulinie

Geschoßbegrenzungslinie

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie und Baulinie

Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze

Baugrenze und Nutzungsgrenze

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

Verwaltungsgebäude

Schule

Krankenhaus

Theater

Jugendheim, Jugendherberge

Post

Kirche

Hallenbad

Kindertagesstätte Kindergarten

Schutzraum

Feuerwehr

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentlicher Parkplatz

P — Öffentlicher Parkstreifen

ST — Private Stellplätze

Fahrbahn-, Parkstreifen-, Parkplatz- und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis).

Verkehrsfläche (nur als Hinweis)

Fußwegübergang (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizitätswerk

Gaswerk

Wasserbehälter

Umformerstation

Pumpwerk

Müllbeseitigungsanlage

Fernheizwerk

Wasserwerk

Umspannwerk

T — Trafostation

Kläranlage

Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

Straßengrün

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Zeltplatz

Badeplatz

Friedhof

Dauerkleingarten

Sportplatz

Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

Wasserflächen, Hafen

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Abgrabungen

Nutzungsgrenze

Ga Garagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

TGa Tiefgaragen

Grundstückszufahrt, Fahrtrichtung

Firstrichtung

FD Flachdach

SD Satteldach

WD Walmdach

D Dachneigung

(D) Denkmalschutz

1) Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Im Bereich der mehrgeschossigen Bauweise sind straßenseitig Einfriedigungen in ortsüblicher Materialauswahl bis zu einer Höhe ≙ 0,80 m zulässig.

2) Im Bereich der Gartenhofhausbebauung sind als Abtrennung der einzelnen Wohnbereiche lebende Hecken und Mauerscheiben bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Grenzen dagegen Wohnbereiche unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen, ist eine Abstimmung die Einfriedung betreffend, mit dem Stadtplanungsamt erforderlich, sofern nicht Einfriedungsarten, wie unter Ziffer 1 genannt, Anwendung finden.

Mittelhohe Gehölzabpflanzung aus Immissionstechnischen Gründen

IV Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete

(N) Naturschutzgebiet

(L) Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung der Wasserschutzgebiet

(W) Wasserschutzgebiet 1, 2, 3

Flächen für Bahnanlagen

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan:
§ 9 (1) u. (2) BBau G vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Bau NVO vom 26.6.1962
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. III S. 213-1-3) jeweils in der z.Z. gültigen Fassung.
Die 3. V.O. zur Änderung der 1. VO zur Durchführung des BBau G vom 21.4.1970 in Verbindung § 103 Bau O NW.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, betreffend die äußere Gestaltung sind gemäß §103 Landesbauordnung in Verbindung mit der III. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBau G) vom 21.4.1970 verbindlich.

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan

Inhalt nach § 9 (1) u. (2) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).

Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) und der Berichtigung vom 20. 12. 1968 (BGBl. I 1969 S. 11).

PlanzVO vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21).
III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 in Verbindung mit § 103 BauO NW vom 27. 1. 1970, geändert durch Gesetz vom 15. 7. 1976 (GV NW S. 264).

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Vertretung

I. Beigeordneter

Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 15.6.1976

STADT ROISDORF

Festsetzungen zu Ziffer III des Bebauungsplanes: 30 250

Festsetzungen zum Bebauungsplan: 30 250

1.) Die in den Bebauungsplan H 54 einbezogenen Teilflächen, die in der Wasserschutzzone II gelegen sind, dürfen nur einzeilig mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

2.) Das in den Häusern anfallende Schmutzwasser darf nicht unterhalb der Kellersohle abgeleitet werden. Dabei ist das an verschiedenen Stellen anfallende Schmutzwasser jeweils innerhalb der Kellerräume zusammenzufassen und noch oberhalb des Kellerfußbodens mittels sichtbaren dichten Leitungen aus dem Haus heraus der städtischen Sammelkanalisation zuzuführen.

3.) Die Kellerräume selbst dürfen keine Abläufe haben, eventuell anfallendes Schmutzwasser ist in die Kanalisation zu heben.

4.) Der Einbau einer Ölheizungsanlage mit entsprechender Heizöllagerung ist nicht gestattet.

5.) Einzelvorhaben in den in der Wasserschutzzone II gelegenen Flächenbereichen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wasserwirtschaftsamt Bonn zur Stellungnahme vorgelegt, damit von dort aus ein Antrag auf Befreiung von den wasserrechtlichen Gegebenheiten für den jeweiligen Einzelfall beim Regierungspräsidenten gestellt werden kann.

Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 15.6.1976

Bei Tiefgaragen (Zu- und Abfahrten) sind im Bereich privater Grunstücksflächen, entlang der Rampenanlagen, Mauerscheiben in einer Höhe von 0,90 m in Verbindung mit lebenden Hecken bis in Höhe der vorderen Baugrenzen als sekundäre Immissionsschutzmaßnahme zulässig.

STADT ROISDORF