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. 3 Ziffer 2, 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

X III 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 § 21 a Bau NVO sind ab III Vollgeschossen möglich.

1. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

2. Grundstücksgrößen

   Baugrundstücke müssen mindestens 225 m² groß sein.

3. Passiver Schallschutz

   Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der gekennzeichneten Lärmschutzzone [redacted] passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, die aktiven Maßnahmen, bzw. vorhandene Bauschalldämmaße gewährleisten die Einhaltung der Innengrenzwerte von 45 dB(A) bei Tag und 35 dB(A) bei Nacht. Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweise:

Der gesamte Planbereich liegt in den Wasserschutzzonen II / III A des Wasserwerkes Oberlar der Hüls Troisdorf AG.

* Geometrisch eindeutiger Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Lageplan Nr. 3 der L 332 a, innerstädtische Umgehung Troisdorf des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Straßenbauamt Bonn.