Die Höhe der Einfriedigungen soll 1,0 m nicht übersteigen. Bei Eckgrundstücken muß die Gesamthöhe der Einfriedigung auf 0,7 m reduziert werden.

§ 4 **Ahndung von Verstößen**

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 79 Abs. 1 Ziff. 14 i.V.m. § 81 Abs. 2 Ziff. 2 LBauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 79 Abs. 3 LBauO NW mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 5 **Inkrafttreten**

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach 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 dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
- der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder,
- 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-Sieglar, den 28.7.1992 Jaax, Bürgermeister

gez.: Jaax

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. S 61 Blatt 1

M. 1 : 500

ÄNDERUNG

M. 1 : 500

Dorotheenstraße

Am Wehrwasser

Müllenstraße

Kinder-garten

Tiefgarage

Fläche für den

FD oder SD ≤ 23°

SD ≤ 35°

GA ST

WA | II | 0,4 | - | - | o | SD 30°-45°

WA | II-III | 0,4 | - | - | o | SD 30°-45°

MI | II-III | 0,4 | - | - | g | SD 30°-45°

WA | II | 0,4 | - | - | g | FD oder SD ≤ 23°

WA | II | 0,4 | - | - | o

MI | II | 0,4 | - | - | o

MI | II-III | 0,4 | - | - | g

WA | III | 0,4 | - | - | o | SD 30°-45°

WA | II | 0,4 | - | - | g

WA | II | 0,4 | - | - | o

Die vorliegende Plangrundlage ist mit dem Bebauungsplan übereinstimmend als richtig bescheinigt. Maßstab 1:500. Troisdorf, den 19.08.96 Stadtvermessungsamt. Unterschrift.

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25.6.96 beschlossen. Troisdorf, den 19.08.96 Bürgermeister.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch den Planungsausschuß der Stadt Troisdorf am 25.6.96 gebilligt. Troisdorf, den 19.08.96 Bürgermeister.

Dieses Bebauungsplanentwurf hat mit der Zeit vom 2.9.96 bis 4.10.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.8.96 ortsüblich bekanntgemacht. Troisdorf, den 9.10.97 Bürgermeister

Die erneute Offenlegung - die eingeschränkte Beteiligung - hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen. § 3 Abs. 3 BauGB. Troisdorf, den Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom einmal öffentlich ausgelegen: Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB. Troisdorf, den Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 22.10.96 als Satzung beschlossen. § 10 BauGB. Troisdorf, den 13.10.97 Bürgermeister

Der Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 16.12.1997 Az. 610-16-76-Bau.19 der Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 18.12.1998 Az.: 35.2.10-16-76-Bau.19 genehmigt.

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekanntgemacht. Troisdorf, den 08.04.1998 Bürgermeister

Die Bekanntmachung - der Genehmigung des Bebauungsplanes - sowie Ort und Dauerder öffentlichen Auslegung ist am 07.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Troisdorf, den 08.04.1998 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.04.1998 in Kraft getreten.

Troisdorf, den 08.04.1998 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Grenzen mit der Örtlichkeit übereinstimmt. Troisdorf, den 14.08.96 Katasteramt. Unterschrift.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt. Troisdorf, den 14.08.96 Katasteramt. Unterschrift.

Troisdorf, den 19.8.96 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor. Unterschrift.

(Siegel)

Zeichen der Kartenunterlage

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAMPF, SCHIEBER
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENANGABE ÜBER NN in ü. NN
- BORSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch i. BauGB i. l.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1994 (BGBl. I S. 2494) bzw. des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. l.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. l.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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218).

Landeswassergesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV.NW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 247).

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)

Nutzungsschema: Art der Nutzung | Geschoßzahl; Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl; Bauweise | Dachneigung; Dachform

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE (§ 16 BauNVO)
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
- 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)
- BAULINIE
- BAUGRENZE

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 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 und Abs. 6 BauGB)
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 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 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. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR BINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BÄUMEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG

(In Baulinien-/Baugrenzenbereich sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und Vorkehrungen gemäß Gestalt zum Schutz und zur Pflege der Gewässer im Lande Nordrhein-Westfalen (DS/NW) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu erhalten und zu pflegen sowie nachhaltige Schutzmaßnahmen und -vorkehrungen zu treffen.)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERFRUCHTKLÄTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZZONE/BET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZZONE/BET F. OBERFLÄCHENWÄSSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LÄRTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (2 B. FLUGHÄFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (2 B. FLUGHÄFEN)
- DENKMAL SCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 2 BauGB)
- SCHUTZGEBIET i. S. DES NATUR SCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- AMBAUVERBOTSZONE GEM. SWIG NW BZW. FSHG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER LEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-, FERNWASSER-LEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITE NACHGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTFENSTERFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN SOWIE KREUZUNGEN REICHEN DANN DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG, BEPFLANZUNG USW. EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

Sonstige festsetzungen

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- STELLPLÄTZE
- GARAGEN
- GA
- CARPORTS
- GGA
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TGA
- TIEFGARAGE
- HOCHGARAGE
- MIT GEH-, FAHR- U. / ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES WASSERSCHUTZES (§ 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. 1 und 4 BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S 61, Blatt 1

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 **MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO**

Sexshops und Spielhallen sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

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

3. **Mindesttiefe der Baugrundstücke**

Innerhalb der Bauzone entlang dem Mühlengraben wird im Bereich der Einzelhausbebauung die Mindesttiefe der Baugrundstücke auf 300 qm festgesetzt. In den übrigen Teilen des Plangebietes soll die Mindesttiefe der Baugrundstücke 225 qm betragen.

4. **Maximale Gebäudehöhen**

Im Plangebiet dürfen folgende Höhen, bezogen auf Oberkante Erschließungsflächen, erreichen:

1. eingeschossige Gebäude mit Dachneigung = 23 Grad = 6,50 m
2. zweigeschossige Gebäude mit Ausnahme der zweigeschossigen Gebäude, deren Firsthöhe im Bebauungsplan in Abhängigkeit von der festgesetzten Traufhöhe steht. = 13,00 m
3. dreigeschossige Gebäude = 16,00 m

5. **Nicht überbaute Flächen**

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großwüchsiger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

6. **Lärmschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Autobahn A 59 abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'w von mindestens 40 dB (A) erreicht wird.

Hinweis:
Es gelten die zum Bebauungsplan S 61, Blatt 1 erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. **S 61 Blatt 1**

Änderung Nr.: **1**

Rechtskräftig seit: 07.04.1998

Übersichtsplan M 1:5000

