STADT TROISDORF

Satzung

der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan S 95, Blatt 3 gemäß § 81 BauO NW 1984

Aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), zuletzt geändert am 18.12.1984 (GV. NW S. 803) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 07. Mai 1985 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Bei den zwei- und dreigeschossigen Baukörpern sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

§ 2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von 2,0 m; Dacheinschnitte (Negativgauben) bis zu einer Breite von 3,0 m.

Soweit Dachneigungen von 30° - 35° als Bestand im Plangebiet vorhanden sind, werden hier keinerlei Dachgauben erlaubt.

§ 3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u.ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente, z.B. Fachwerk aufnehmen, sind nicht zulässig.

Das bedeutet, daß z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Putz, Klinker) keine konstruktive oder Schein-Fachwerkfassade zulässig ist.

§ 4 Dachflächen dürfen im Plangebiet nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

§ 5 Bestimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

§ 6 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine zulässig. Außerdem können Einfriedigungen aus den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Materialien ausgeführt werden. Hierzu gehören liegende und stehende Holzlamellen, Holzlagerzäune, Sockelmauern mit aufstehenden schmiedeeisernen Gittern und Hecken. Die Einfriedigungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Dieses Maß muß bei Eckgrundstücken auf 0,70 m reduziert werden.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind Unterteilungen (Einfriedigungen) entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig.

§ 7 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gemäß § 79 Abs. 1 Ziffer 14 in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 2 der BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

§ 8 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,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß 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-Sieglar, den 07. Mai 1985 Bürgermeister

M. 1 : 500

Flur 11

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 95, Blatt 3, Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA= Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 MI= Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im Plangebiet zulässig Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), erhöht werden. (§ 21 a (5) Bau NVO)

2.2 Im Bereich des Gewerbehofes an der Pastor-Böhm-Straße wird aus Gründen der Weiterentwicklung und Funktion des Gewerbehofes eine Überschreitung der Höchstwerte der Bau NVO bis zu einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,0 im Bereich der Pastor-Böhm-Straße und einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 0,8 auf dem Restbereich des Gewerbehofes zugelassen (§ 17 (1o) Bau NVO).

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 285 qm festgesetzt.

5. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB sowie § 1o3 (1) Ziff. 5 BauO NW)

6. Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 Bau O NW

6.1 Bei den zwei- und dreigeschossigen Baukörpern sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

6.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von 2,0 m; Dacheinschnitte (Negativgauben) bis zu einer Breite von 3,0 m.

Soweit Dachneigungen von 30° bis 35° als Bestand im Plangebiet vorhanden sind, werden hier keinerlei Dachgauben erlaubt.

6.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägter Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente z.B. Fachwerk aufnehmen, sind nicht zulässig.

6.4 Dachflächen dürfen im Plangebiet nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

6.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

6.6 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine zulässig. Außerdem können Einfriedigungen aus den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Materialien ausgeführt werden. Hierzu gehören liegende und stehende Holzlamellen, Holzlagerzäune, Sockelmauern mit aufstehenden schmiedeeisernen Gittern und Hecken. Die Einfriedigungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,o m zulässig. Dieses Maß muß bei Eckgrundstücken auf 0,7o m reduziert werden.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind Unterteilungen (Einfriedigungen) entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig.

Hinweis:

Die Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum und in Grünflächen sind ohne Hinweis

Zusatz zu Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen

"Der Gewerbehof befindet sich auf der Parzelle Gemarkung Sieglar, Flur 9, Nr. 99 von der Pastor-Böhm-Straße ausgehend bis zur nordwestlichen Nutzungsgrenze."

Zusatz zu Punkt 6.3 der textlichen Festsetzungen

"das bedeutet, daß zum Beispiel innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Putz, Klinker) keine konstruktive oder Schein-Fachwerkfassade zulässig ist."

Satzungsbeschluß

Die Satzung, bestehend aus dem Bebauungsplan S 95, Blatt 3 und den örtlichen Bauvorschriften, wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 7.4.85 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB/§ 4 BauGO NW beschlossen.

Troisdorf, den 24.4.85 Bürgermeister

Bürgermeisteramt

Die Bürgermeisterei hat am 8.11.83 — mit/nicht — stattgefunden (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Entwurf

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch die Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet. Rohren

Auslegung

Die Öffentlichkeit hat mit Bekanntmachung vom 14.5.84 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungszielen, Zweck und Dauer der Auslegung vom 4.6.84 bis 4.7.84 unterrichten zu können.

Troisdorf, den 24.4.89 Jaax Bürgermeister

Troisdorf, den 19.11.84 Bickenbach Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister

Troisdorf, den

Beigeordneter

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 14.5.84 bis einschl. 14.6.84 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 4.5.84 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 6 BauGB).

Troisdorf, den 10.9.84 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bürgermeister: Jaax

Der Stadtdirektor: Freitag

Der bundesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde — unter Auflagen — mit Verfügung vom 17.3.85 genehmigt (§ 11 BauGB).

Köln, den

Der Regierungspräsident

Im Auftrag: Freitag

Der landesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde — unter Auflagen — mit Verfügung vom genehmigt (§ 103 BauGO NW).

Siegburg, den

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrag:

Der Rat hat am beschlossen, den Auflagen

Troisdorf, den

Bürgermeister

Troisdorf, den 9.4.85

Die Bekanntmachung der bundes- und landesrechtlichen Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 3.4.85 erfolgt (§ 12 BauGB).

Bickenbach Beigeordneter

Ausfertigung

Es wird bescheinigt, daß der Bebauungsplan dieser Plan- und Kartenunterlage entspricht und den damit verbundenen Satzungsbeschluß des Rates vom 24.4.84 ausgefertigt wird.

Troisdorf, den 24.4.84

Der Stadtdirektor

In Vertretung

Bickenbach

(Siegel)

Durchführung des Bebauungsplanes

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Troisdorf, den 5.4.84

Es wird bescheinigt, daß der Bebauungsplan dieser Plan- und Kartenunterlage entspricht und den damit verbundenen Satzungsbeschluß des Rates vom

Troisdorf, den 24.4.84

Der Stadtdirektor

In Vertretung

Bickenbach

(Siegel)

Grenzbescheinigung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Troisdorf, den 5.4.84

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Troisdorf, den

Siegburg, den 5.4.84

Der Landrat

Im Auftrag

Jöstgen

(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis vom übereinstimmt.

Siegburg, den

Im Auftrag

(Siegel)

Zeichen der Kartenunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer, o. m.
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Einfriedigung
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- +NN Höhenlage über NN in m
- Bordstein
- Straßeneinlaufkasten
- Straßenlaterne

Abkürzungen:
BBauG Bundesbaugesetz
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanzV Planzeichenverordnung
BauO NW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
FStrG Bundesfernstraßengesetz
LStrG Landesstraßengesetz

Geometrische Grundlagen:
BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976 S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I 1979 S. 949) in Verbindung mit der 2. Verordnung zur Änderung der 1. Durchführungsverordnung (DVO) vom 21.4.1972 (GV NW S. 299) zum BBauG.
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833).
Deutsches Haupthöhennetz (DHHN) i.d.F. vom 10.5.1982 (GV NW 1982 S. 248).

Art und Maße der baulichen Nutzung; Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4 a 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)

- (II) Geschoßflächenzahl/-größe (§ 20 BauNVO)
- BM Baumassenzahl/-masse (§ 21 BauNVO)
- M Grundflächenzahl/-größe (§ 19 BauNVO, § 19 BauNVO)

Nutzungsschema:
a.a. x Art d. Nutzung; Geschoßzahl
o.a. (x) Grundflächenzahl; Geschoß-Flächenzahl
Baumassenzahl; Bauweise
s.o. x.x Dachform; Dachneigung

- DG Dachgeschoß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestgrenze (§ 20 BauNVO)
- (II) Zahl der Vollgeschosse — zwingend (§ 20 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§ 22 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Hausgruppen zulässig
- ED/E nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- TH Traufhöhe (§ 16 BauNVO)
- FH Firsthöhe (§ 16 BauNVO)
- OK Oberkante (§ 16 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 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
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtsbereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- Überdruck (§ Gasleitung)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Schutz- u. Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Fläche mit Erhaltungsgebot von Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Erhaltungsbereich (§ 39 f BauG)
- Denkmalschutzbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- zu erhaltende Gebäude; sonstige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG)

Sonstige Festsetzungen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB): Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- GA Garagen
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- TG Tiefgarage
- HG Hochgarage
- HOTEL Fläche für besonderen Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- F mind. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Regenwasserrückhalteteichen
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit Wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet f Oberflächengewässer
- Schutzgebiet IS des Naturschutzgebietes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Anbauverbotszone gem. LStrg bzw. FStrg
- Bahnanlage
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen sind Hindernisse über 0,70 m Höhe unzulässig. Anpflanzungen dürfen die genannte Einmündung und Befestigung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.

Im Bebauungsplangebiet sind alle Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensstätten, einschließlich, auf- sowie vorübergehende erhaltungsgute Biotopfunde und -gefunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unverzüglich zu melden.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. S 95 Blatt 3

Änderung Nr.:

Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan S 95 Blatt 3 erfaßte Gebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet (— — — —).

Rechtskräftig seit: 3.4.85

Übersichtsplan M 1:5000

