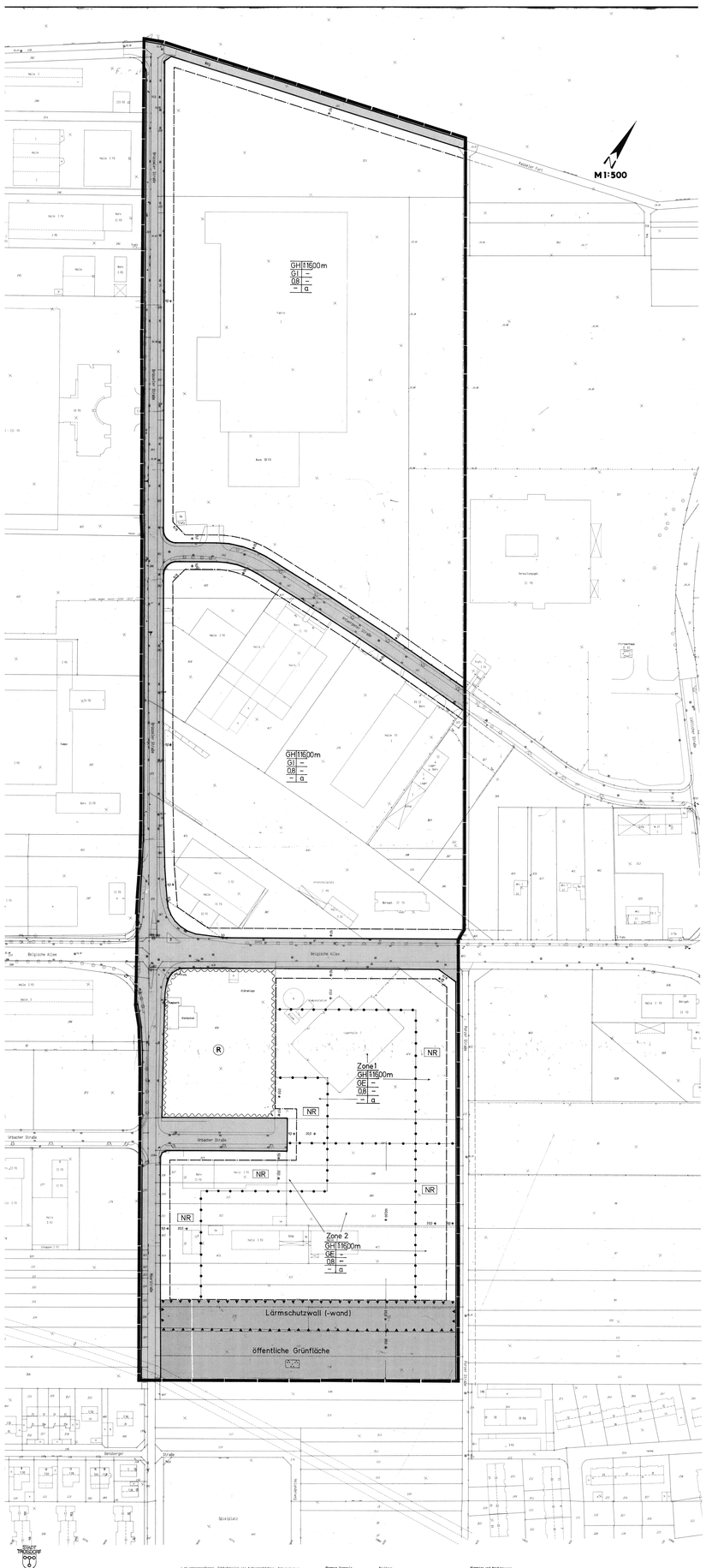


B e b a u u n g s p l a n

der Stadt Troisdorf für das Gebiet des Bebauungsplanes (Rechtskraftplan) Nr. SP 22 Blatt 2
Änderung Nr. 111992
gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 657), hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am . . . . . folgenden Bebauungsplan beschlossen:

§ 1 Die nachfolgenden Festsetzungen (textl. Festsetzungen) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. SP 22 Blatt 2 Änderung Nr. 111992 sind Bestandteil der Änderung von den textlichen Festsetzungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. SP 22 Blatt 2 Änderung Nr. 111992 vom 30.08.1988, Teilbereich 1a, rechtskräftig seit 14.11.1990.

§ 2 **Baulicher Maßnahmenschutz**

Dieses Gebiet, gilt für das beiliegende Schema, die gemäß § 43 des BauG NW in der rechtskräftigen Fassung gesondert festgesetzt sind.

§ 3 **Festsetzungen**

§ 3.1 **Gestaltungen des Gebäudes**

Alle Öffner (Fenstertüren, Tauschtüren, Fensterbänke sowie Dachaufgänge und Fensterschrägen, sowie) der Dach- und Fassadenteile und die Gestaltung der Fassaden, sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, die gestalterischen Mindestanforderungen zu erfüllen.

§ 3.2 **Dachformen**

Die Dächer sind Flachdächer, Flachgeneigte Dächer, und Pultdächer (max. 15 Grad) und sonstige Dachgestaltungen zulässig. Eine Dachneigung ist nicht vorgeschrieben. Die Dachneigungsrichtungen sind innerhalb einer Zone, in der Baulandausweisungen auf Dauer zulässig.

§ 3.3 **Mindestmaß**

Mindestmaß Dächer, unabhängig von Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, zu Straßen bis zu 2 m über Straßen angrenzen oder unmittelbar an Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, Spielplätze zu errichten sind, Durchgang sind Verbindungen, die:

- innerhalb und über die Baulinien errichten werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden,

an unterschiedlichen Gebäudeteilen wie Aufzugsschächten, Schornsteinen etc. angebracht werden und machten sichtbar in Erscheinung treten.

§ 3.4 **Einfriedungen**

In geneigten Vorgartenbereich und seitlich der öffentlichen Straßenflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig. Die gärtnerische Begrünung der Einfriedungen entlangen Lärmschutzwall ist zu gewährleisten. Einfriedungen sind auf die zweiseitig Einfriedungen auf Begrünungsseiten nicht höher als 0,7 m zu setzen.

Die Einfriedungen sind mit Hecken, die standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

§ 3.5 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Auf allen nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine dichte Bepflanzung mit Bäumen u.a. Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Dieses sind die einzelnen Gemeinschaftsgärten unterschieden durch Bepflanzungsarten einzusetzen. Hecken sind Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 1,5 m, Bäume sind in Pflanzabständen von mindestens 12 m, Sträucher in Pflanzabständen von mindestens 1,5 m Pflanzweise. Die Hecke von Pflanzen für die Bepflanzung.

Bemerkte, in denen Gebäude oder Gebäudeteile frei an die Grundstücksgrenze gebaut werden, bleiben von der Bepflanzungsverpflichtung ausgenommen.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer campestris	Prunus avium
Acer platanoides	Prunus padus
Acer pseudoplatanus	Pyrus communis
Betula pendula verrucosa	Quercus petraea
Betula tortuosa	Quercus robur
Betula verrucosa	Robinia pseudoacacia
Carpinus betulus	Salix caprea
Castanea sativa	Salix fragilis
Corylus avellana	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sorbus aucuparia
Crataegus oxyacantha	Sorbus intermedia
Fagus sylvatica	Tilia cordata
Fraxinus excelsior	Tilia platyphyllos
Juglans regia	Ulmus carpinifolia
Malus silvestris	Ulmus glabra
Populus alba	
Populus nigra	
Prunus avium	
Prunus padus	
Prunus pumila	
Quercus robur	
Quercus petraea	
Rhamnus catharticus	

Rhamnus frangula	Taxilaus
Ribes sanguineum	Viola arvensis/wittrock
Rosa canina	Viola riviniana
Rosa rubiginosa	Rudbeckia
Rubus idaeus	Echinacea
Rubus fruticosus	Helianthus decapetala
Salix caprea	Dipsacus
Salix cinerea	Scabiosa columbaria
Salix viminalis	Knautia
Sambucus nigra	Centaurea scabiosa
Sorbus aucuparia	Knautinia
Sorbus intermedia	Succisa pratensis
Sorbus torminalis	Cirsium
Tilia cordata	Eryngium
Tilia platyphyllos	Carduus nutans
Ulmus glabra	Silybum
Ulmus laevis	Centaurea scabiosa

§ 3.6 **Bepflanzung von Stellplätzen**

Die Anlage von Stellplätzen ist auf innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der durch die Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Stellplätze, die für Behinderte bestimmt sind.

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzusehen. Je Baum und sonstige Pflanzen sind mindestens 2 m² Pflanzfläche vorzusehen. Es ist vorzugsweise eine der folgenden Listen zu entnehmen:

Acer platanoides 'Crimson'	Spitzahorn, schwedischer
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior 'Pendula'	Esche, Trauer-
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche, gefüllt blühend
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde, Greenspire
Tilia tomentosa	Amerikanische Silberlinde

Einheimischen Hecken und Hecken mit Kupferblättrigen Hecke sind nicht vorgesehen. (Purpurhecken, Purpurbuche u.ä.)

§ 3.7 **Fassadenbegrünung**

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht durch Fenster, Türen oder Einfahrtstore unterbrochen werden. Je Rankgerüst sind mindestens 2 m Pflanzen und Pflanzfläche vorzusehen. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Hedera helix	Efeu, Echter
Lonicera caprifolium	Geißblatt, Italienischer
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Clematis in Sorten	Waldrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

§ 3.8 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.

§ 4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die aufgrund ihrer Eigenart eine Abweichung von der offenen Bauweise insofern erfordert, als Gebäude länger als 50 m errichtet werden dürfen.

§ 5 **Stellplätze, Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.

§ 6 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 7 **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt als auf den Höhenschnitten eingetragen. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Aufbauten (Aufzugsschächte, Schornsteine) um max. 1,5 m überschritten werden.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf die Höhenlage der Straßenmitte bezogen.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf die Höhenlage der Straßenmitte bezogen.

§ 8 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 **Flächen für Garagen und Nebenanlagen**

In die seitlichen Grundstückszufahrtsbereiche zu verlängern, werden Garagenzufahrten nicht zugelassen. Garagenzufahrten müssen Tiefe mit Stellplatz und Garagenzufahrten müssen Garagen nach Straßenseite hin mindestens 5 m, von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Nebenanlagen sind auch pflanzbetonten Sammelcontainern Schutzvorrichtungen in Verbindung. Der Pflanzabstand ist entsprechend anzulegen und zu pflanzen.

Weiterhin sind der Stellen im Bebauungsplan zur Anlagenverpflanzung nicht zugelassen.

§ 10 **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Innerhalb, gegen diese Immissionsgrenzwerte können gem. § 75 Abs. 1 BauO. i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW S. 657), in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 657), hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am . . . . . folgenden Bebauungsplan beschlossen:

§ 11 **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit Ablauf des Tages nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden können, wenn darauf keine Ansprüche innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich geltend gemacht worden sind, es sei denn, daß

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder
b) der Flächennutzungsplan bei Satzungsbeschluß vorlag, oder
c) der Flächennutzungsplan bei der Satzungsbeschluß vorlag, oder
d) die Verletzung der Verfahrensvorschriften, der Ortssatzung oder der Satzung der verletzten Verfahrensvorschrift und die Tatsache bezeichnet wurden.

Troisdorf-Sieglar, den 13.5.1996 Dem. Bürgermeister

Hinweise und Nachrichtliches

In die endlichen Niederschlagsmengen zu versickern, werden Versickerungsmöglichkeiten nicht zugelassen. Versickerungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Das Planungsrecht sind einem pflanzintensiven Sammelcontainer Schutzvorrichtungen in verbinden. Der Pflanzabstand ist entsprechend anzulegen und zu pflanzen sowie anzubringen Klamm vorgesehen.

Weiterhin sind der Stellen im Bebauungsplan zur Anlagenverpflanzung nicht zugelassen.

§ 10 **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Innerhalb, gegen diese Immissionsgrenzwerte können gem. § 75 Abs. 1 BauO. i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW S. 657), in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 657), hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am . . . . . folgenden Bebauungsplan beschlossen:

§ 11 **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit Ablauf des Tages nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden können, wenn darauf keine Ansprüche innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich geltend gemacht worden sind, es sei denn, daß

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder
b) der Flächennutzungsplan bei Satzungsbeschluß vorlag, oder
c) der Flächennutzungsplan bei der Satzungsbeschluß vorlag, oder
d) die Verletzung der Verfahrensvorschriften, der Ortssatzung oder der Satzung der verletzten Verfahrensvorschrift und die Tatsache bezeichnet wurden.

Troisdorf-Sieglar, den 13.5.1996 Dem. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 22, Blatt 2

1. Art der baulichen Anlagen

1.10 Schutzbedürftige (gemäß § 9 BauNVO)

Ausnahmen (gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen, die Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die hinsichtlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke dienen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmen sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, die Fertigerzeugnisse gegenüber der betrieblichen Herstellung, Verarbeitung oder mit Handwerk stehen. Ausnahmen sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, die Fertigerzeugnisse gegenüber der betrieblichen Herstellung, Verarbeitung oder mit Handwerk stehen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind die Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk.

Zone 1

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet (gemäß § 9 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk.

Zone 2

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet (gemäß § 9 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk, Fertigerzeugnisse und Dienstleistungen unter anderem Handwerk.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die aufgrund ihrer Eigenart eine Abweichung von der offenen Bauweise insofern erfordert, als Gebäude länger als 50 m errichtet werden dürfen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt als auf den Höhenschnitten eingetragen. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Aufbauten (Aufzugsschächte, Schornsteine) um max. 1,5 m überschritten werden.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf die Höhenlage der Straßenmitte bezogen.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf die Höhenlage der Straßenmitte bezogen.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

In die seitlichen Grundstückszufahrtsbereiche zu verlängern, werden Garagenzufahrten nicht zugelassen. Garagenzufahrten müssen Tiefe mit Stellplatz und Garagenzufahrten müssen Garagen nach Straßenseite hin mindestens 5 m, von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Nebenanlagen sind auch pflanzbetonten Sammelcontainern Schutzvorrichtungen in verbinden. Der Pflanzabstand ist entsprechend anzulegen und zu pflanzen sowie anzubringen Klamm vorgesehen.

Weiterhin sind der Stellen im Bebauungsplan zur Anlagenverpflanzung nicht zugelassen.

7. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Innerhalb, gegen diese Immissionsgrenzwerte können gem. § 75 Abs. 1 BauO. i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW S. 657), in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 657), hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am . . . . . folgenden Bebauungsplan beschlossen:

8. Einfriedungen

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone 7/2 B Das gesamte Wasserschutzgebiet ist beigefügt.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 22 Blatt 2

Änderung Nr.:

Rechtskraftig seit: 14.111992

Übersichtsplan M 1:5000