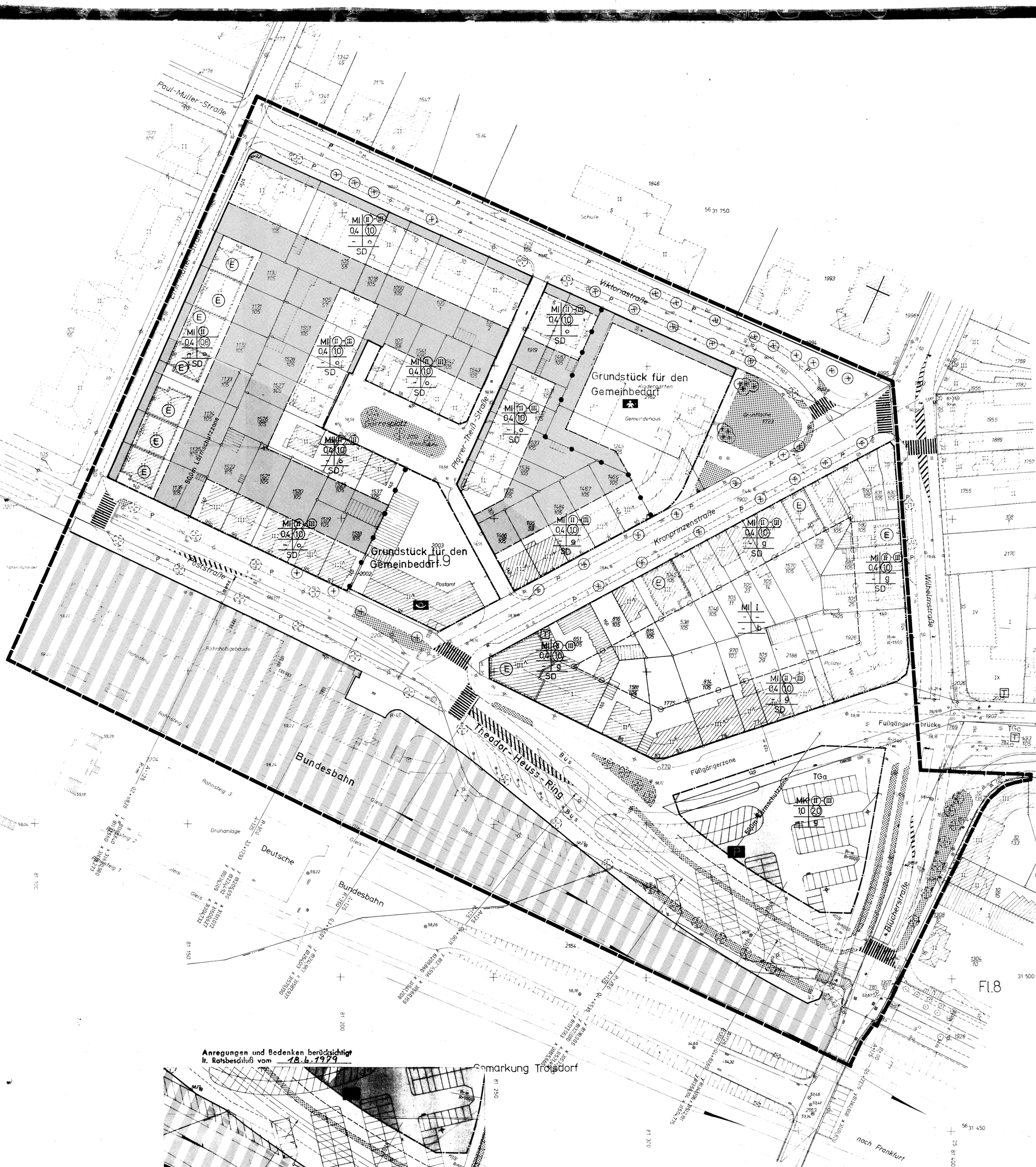
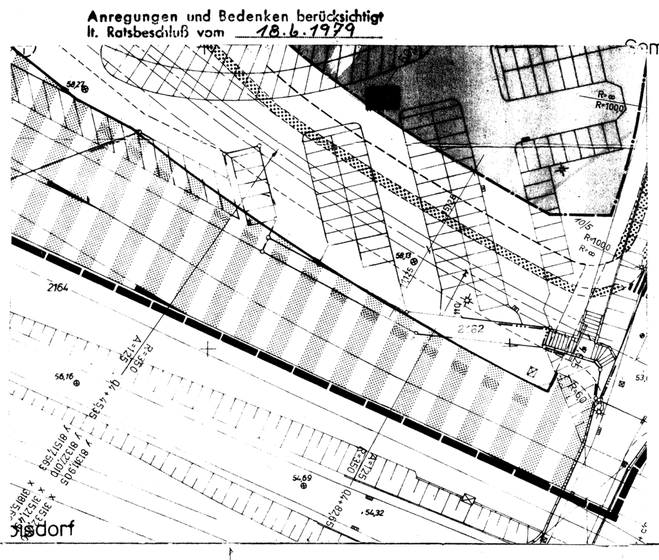


Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 18.6.1979



Bebauungsplan T 120

- Textliche Festsetzungen -

1. MK - Kerngebiet nach § 7 BauNVO

2. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

   Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Garagen sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagenstandorte zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können als Ausnahme Garagen zugelassen werden.
   Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig.

4. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -

   Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO.

   4.1 Im Planbereich Kronprinzenstraße, Poststraße, Wilhelmstraße, kann bei Eckgrundstücken die Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und der GFZ ausnahmsweise zugelassen werden, um eine städtebaulich geordnete, einheitliche Bebauung zu ermöglichen. (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

5. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen

   In dem gekennzeichneten Gebiet, entlang der Emil-Müller-Straße und für die mit "E" gekennzeichneten Gebäude kann gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

6. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW.

   6.1 Dachneigung

   Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach, Mansarddach u.ä.) bezeichneten Gebieten muß bei Neubauten mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden.
   Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig.
   Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

   6.2 Höhen:

   Die Traufhöhe der Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen darf max. 11,0 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15,0 m betragen.

   6.3 Dachmaterialien:

   Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
   Für Gebäude, die als erhaltenswert i.S. der Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden, sind Ziegel zu verwenden.

   6.4 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

   6.5 Fassadenmaterialien:

   Für Gebäude, die als erhaltenswert i.S. der Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden, sind nur die ursprünglichen Fassadenmaterialien zulässig. Keramikfliesen u.ä. sind nur bis max. 90cm über Bürgersteighinterkante zulässig. Verschindelungen, Verschieferungen u.ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

   6.6 Werbeanlagen:

   Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoß zulässig.

   6.7 Flachdächer:

   Flachdächer in den Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

   6.8 Fenster:

   Für die gemäß § 39 h BBauG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

   6.9 Grünflächen:

   Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7. Schallschutz

   Entlang des Theodor-Heuss-Ringes (sog. Südwesttangente) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG eine Zone von 50,0 m Tiefe - gemessen von der Fahrbahnaußenkante - festgesetzt.
   In dieser Zone sind auf der Seite zum Theodor-Heuss-Ring und auf den rechtwinklig dazu stehenden Gebäudeteilen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

   Außerhalb dieser Zone können im Einzelfall ebenfalls Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Hinweise

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) und Dachneigungen, 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.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme des Begriffes "Fußgängerzone", sind lediglich Hinweise.

Dieser Plan - Textteil ist gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96/ SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122) mit Verfügung vom 20.2.1980 genehmigt worden.

Siegburg, den 20.2.1980

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde - 60 ObBAB - Im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T 139, Blatt 1

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne T 12, Änderung Nr. 2; T 80, Blatt 1; T 89, Blätter 2, 3, 4, 5, 7 und 9; T 89, Blatt 9, 1. Änderung; T 98; T 120; T 121 sowie T 123 für die Nutzungsarten:
Kerngebiet (§ 7 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO), besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) und allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) werden wie folgt ergänzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

1. Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i.S. von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.

Hinweis:

Die Ausweisung der Baugebiete in der Plangrundlage des Blattes 1 erfolgte als Übernahme der Festsetzungen der Baugebiete in den rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplänen: T 12, Änd. Nr. 2; T 80, Blatt 1; T 89, Blätter 2, 3, 4, 5, 7 und 9; T 89, Blatt 9, 1. Änderung; T 98; T 120; T 121, T 123.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T 139, Blatt 2

Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sowie den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig:

1. Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i.S. von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. T 120

Für einen Bereich zwischen der Straßenachse der Emil-Müller-Straße, der Nordostseite der Viktoriastraße, der Westseite der Wilhelmstraße, überspringend in Höhe der Südgrenze der Poststraße auf die südöstliche Mantellinie der Blücherstraße, dieser in südwestlicher Richtung folgend, bis in Höhe der Gleistrassenachse der Bundesbahn, dieser in nordwestlicher Richtung folgend, bis in Höhe der Straßenachse der Emil-Müller-Straße und einer Verbindungslinie zwischen dem Bundesbahngelände und der Straßenachse der Emil-Müller-Straße als dem Ausgangspunkt.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet. Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 20.12.1968 sind nicht zulässig.
- WR Reines Wohngebiet. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- WA Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- MD Dorfgebiet. Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- MI Mischgebiet. Ausnahmen nach § 6 Abs. 2, 3, 6 + 7 BauNVO sind nicht zulässig.
- MK Kerngebiet. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- GE Gewerbegebiet. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- GI Industriegebiet. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- SW Wochenendhausgebiet
- SO Sondergebiet § 10 BauNVO. Ausnahmen nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

b) Maß der baulichen Nutzung

- (II) - (III) Zwingende Zahl der Vollgeschosse
- II 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
- Grenze unterschiedlicher Festsetzung

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
- 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
- Trafostation
- Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

- Straßengrün
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

- Wasserflächen, Hafen
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiete
- (W) III B Wasserschutzgebiet III B ZONAG
- Flächen für Bahnanlagen

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtwinkelflächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Grundstückszufahrt
- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- D Dachneigung
- (D) Denkmalschutz
- Erhaltenswerte Gebäude
- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 (BBauG).

Fläche für Schallschutzmaßnahmen (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen)

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Überschwemmungsgebiet
- Bauschutzbereich

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	qm/EW	FW/WG	WE/WG	Bemerkungen
11	Plangebiet	5,726					T 120
	Landwirtschaft Forst Wasser	—					
12	Besiedelte Fläche	5,726					
	Äußere Verkehrserschließung	0,731					Th-H-Ring
	überörtliches Grün	0,969					Bundesbahn
	Sonstige überört. Flächen	—					
13	Bruttobauland	4,026					
	innere Verkehrserschließung	1,047					
	örtliches Grün	0,077					Grünflächen
	Sonstige örtliche Flächen	0,099					Str.-Grün
14	Bauland	2,803					
	Gemeinbedarf Sondergebiete	0,387					
15	Nettobauland	2,416					
	Anteilige Nichtwohnnutzflächen	0,685					
16	Nettowohnbauland	1,727					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr	Gebiet	Bruttogrundstücksfläche	Anteilige Grundstücksfläche Nichtwohnbau	Anteilige Grundstücksfläche Wohnnutzung	überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche anteil. Nutzung	GRZ	GFZ
2.11	Gemeinbedarf									
2.12	SO									
2.1	Summe I									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	WA									
2.26	WR									
2.2	Summe II									
3	Summe I+2									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)		3.5	Private Stellplätze	
3.2	Wohneinheiten (WE)		3.6	Öffentliche Parkstände	
3.3	Einwohner je WE				
3.4	Bruttogeschoßfläche				

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan

~~Inhalt nach § 9 (1) u. (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).~~
Inhalt nach § 9 (1) u. (4) BBauG in Verbindung mit § 39 b bis h BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie § 10 St Bau FG vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2318).
Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung 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 gelindert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264).

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~ist~~ eine Abzeichnung ~~Vervielfältigung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1963 im Maßstab 1: 500 durch ~~Urauf-nahme, vereinfachte Neu~~ Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde aus~~ zuletzt berichtigt, nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II), nach ~~einer~~ Teilneuvermessung und unter ~~Verwendung~~ von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuverm.) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und ~~NWA Pkt. Anweisung~~.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 24.1.1979

Bonn 2, den 24.1.1979
Bonn

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 24.1.79 überein

Siegburg, den 24.1.1979
Rhein-Sieg
Katasteramt
Im Auftrag
Haan

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

Siegburg, den 27.3.1979

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Troisdorf-Sieglar, den 11.4.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 120 ~~ist gemäß § 2 (4) u. (7) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)~~ § 2 (1) ~~u. (6)~~ BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch ~~Beschluß des Rates~~ der Stadt Troisdorf vom 27.6.78 aufgestellt worden.

Troisdorf-Sieglar, den 11.4.79
Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister — Ratsmitglied

Entwurf:

Troisdorf-Sieglar, den 2.2.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.

Oberbaurat

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) hat ~~auf Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom~~ am 14.11.78 -nicht- stattgefunden.

Troisdorf-Sieglar, den 11.4.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Artikel 3 § 1 (2) des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) und § 2a (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 12.4.79 bis 16.5.79 einschl. mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 2.4.79 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf-Sieglar, den 18.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 10 BBauG am 28.6.79 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Sieglar, den 4.9.79
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. T 120 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 2. Nov. 1979 unter Auflagen genehmigt worden.

Köln, den 8. Nov. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 7.4.1980 erfolgt.

Troisdorf-Sieglar, den 2.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Beigeordneter