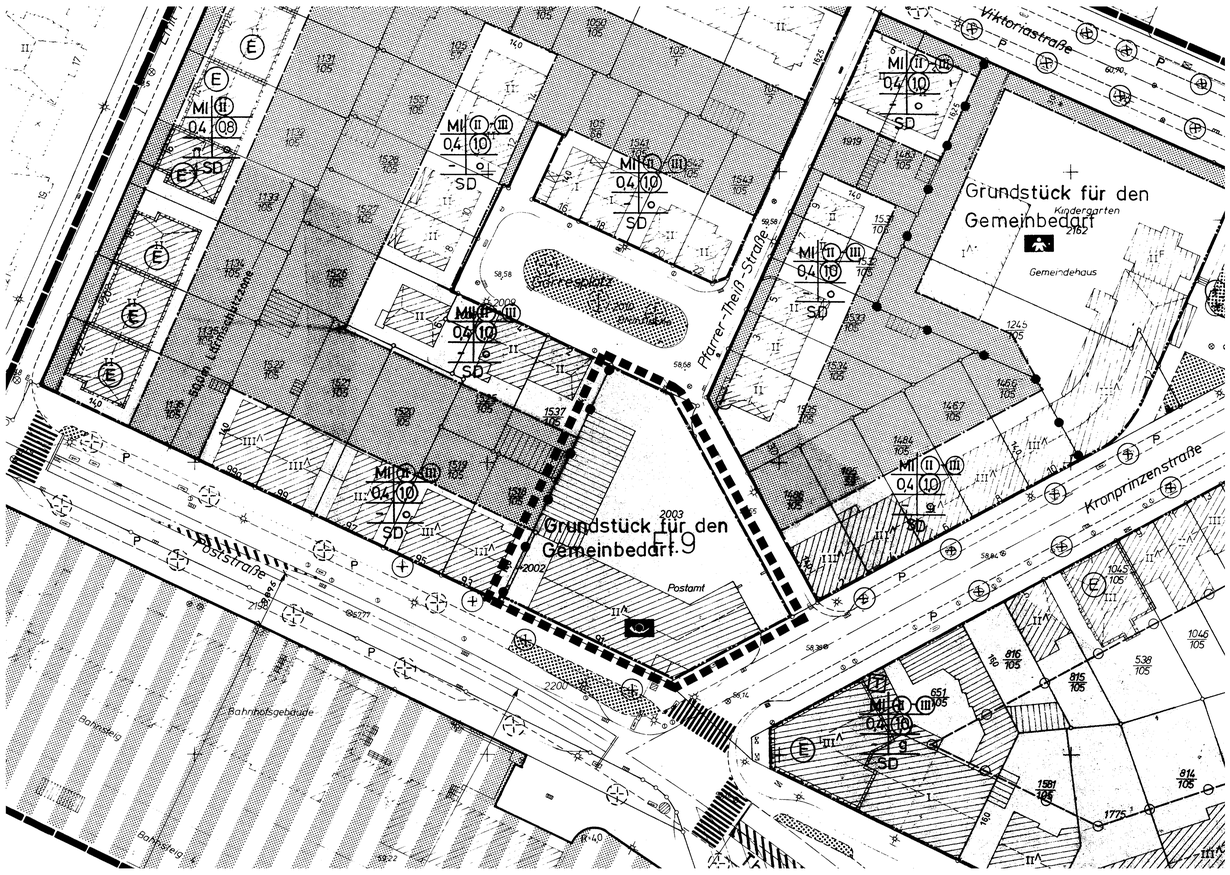
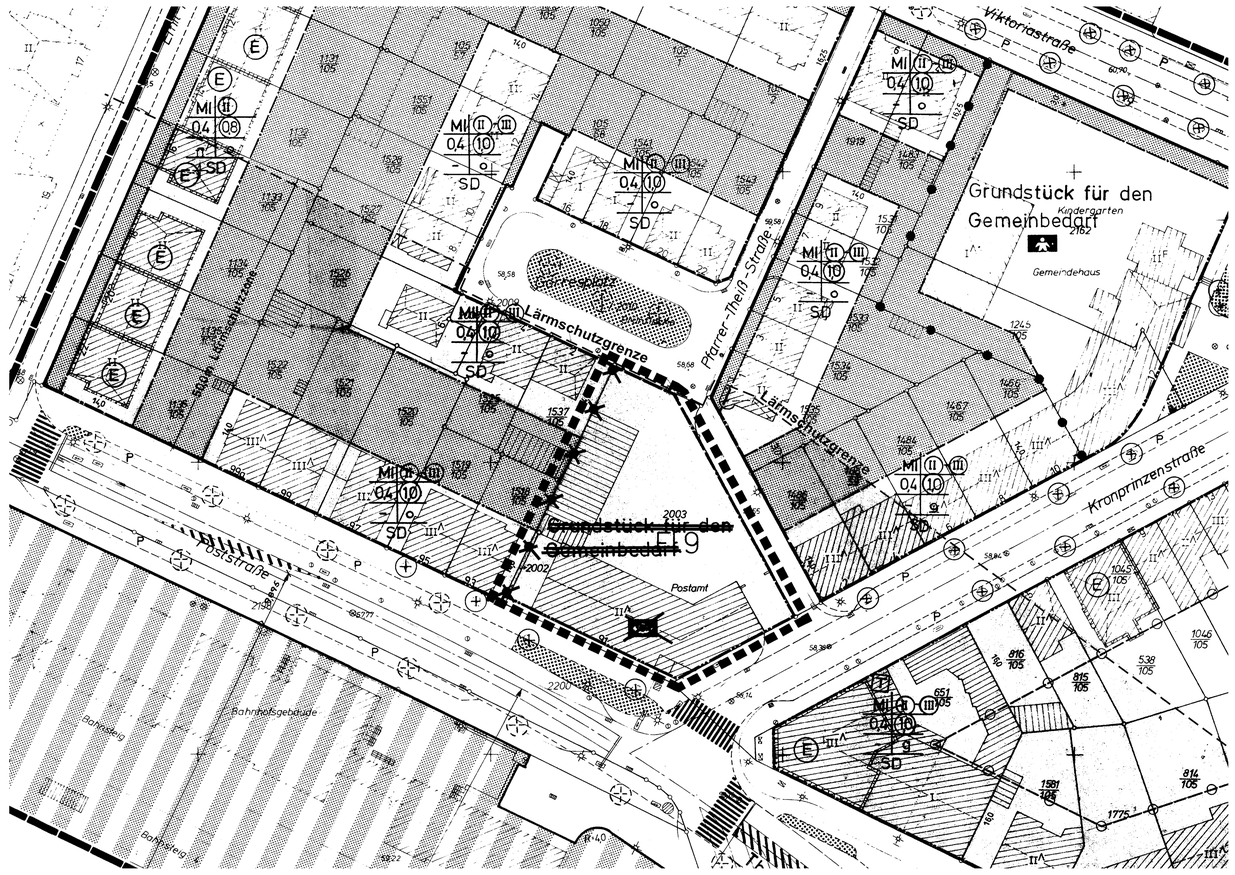


T 120 alt



T 120 Änderung 2

N

M. 1:500

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Weisung des Rheinisches Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Abkürzungen:

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	LANDESBAUORDNUNG
FStrG	BUNDESFERNSTRASSEN-GESETZ
StrWG NW	STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBL. I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232), berichtigt in GV NW 1995 S. 982), geändert am 24.10.1998 (GVBl. I S. 687)

Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926/SGV NW 77).

~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

Troisdorf, den 31.8.2000
Der Bürgermeister
i.V.
(Siegel)
gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom ~~Umwelt- und Planungsausschuß~~/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am 17.2.2000 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 24.5.2000 – ~~hat nicht~~ – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Troisdorf, den 31.8.2000
gez. Chrispeels

Der ~~Umwelt u. Planungsausschuß~~/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 17.2.2000 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)

Troisdorf, den 31.8.2000
gez. K.W.Jablonski
Vors. d. ~~Umwelt u. Planungsausschuß~~/ Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 13.9.2000 bis 13.10.2000 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 5.9.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Troisdorf, den 16.10.2000
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am ..... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)

Troisdorf, den .....
Der Bürgermeister
i.V.
Vors. d. Umwelt- u. Planungsausch./ Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)

Troisdorf, den .....
Der Bürgermeister
i.V.
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 19.12.2000 als Satzung beschlossen.
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Troisdorf, den 14.3.2001
gez.Üdelhoven
Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ – ist am 3.4.2001 erfolgt.
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Troisdorf, den 4.4.2001
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

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 BBau G in Verbindung mit § 103 Bau O 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 §39h BBau G 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 § 9Abs.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

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, 2.2, 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

(I)-(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	1,5	
	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. Doppelhauser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhauser 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
- 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

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
- 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

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W III B Wasserschutzgebiet III B DNAG
- Flächen für Bahnanlagen

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 BBau G in der Fassung der Bekantmachung 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 Bau O NW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264).

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~ist~~ eine Abzeichnung ~~Vergrößerung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1963 im Maßstab 1: 500 durch ~~Übernahme vorhandener Teile~~ Neuvermessung. Der Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde aus Katasterkartenblatt sortiert, nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (N. 55 FA II), nach erneuter Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Dkt. 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-Kreis
Der Landrat
Katasteramt
Im Auftrage:
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 (1) u (7) BBau G vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)~~ § 2 (1) u(4) BBau G in der Fassung der Bekantmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) durch ~~Beschluß des Rates~~ der Stadt Troisdorf vom 27.6.79 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den 11.4.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Bürgermeister
Ratsmitglied

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

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBau G in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) hat ~~auf Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom~~ am 14.11.79 – nicht – stattgefunden.
Troisdorf-Sieglar, den 11.4.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß ~~§ 2 (6) BBau G vom~~ 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Artikel 3 § 1 (2) des Gesetzes zur Änderung des ~~BBau G vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221)~~, – § 2a (6) BBau G in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 16.4.79 bis 16.5.79 einschl. mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 22.3.79 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 18.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBau G 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 BBau G 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 BBau G am 1.4.1980 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den 2.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr.	T 120
Änderung Nr.:	2
Rechtskräftig seit:	3.4.2001
Übersichtsplan M 1:5000	

