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, And. 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.

überbaubare Passage mit Durchgangsrecht zugunsten der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)

Kölner Straße B8

Paul-Müller-Straße

Einfahrtbereich

Viktoriastraße

Wilhelmstraße

Stationsweg

Tankstelle

Heidestraße

Hermann-Löns-Straße

Cecilienstraße

Kronprinzenstraße

Pfarrer-Theiß-Straße

Emil-Müller-Straße

von Köln-Mülheim

nach Altenkirchen

TROISDORF Fl. 9

GLAR Fl. 35

WIIIB

GGa+GSt

N

M 1:500

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächenangaben und Begrenzungslinien

1.1 Plangebiet

1.2 Bebaubare Fläche

1.3 Bruttobauland

1.4 Baufeld

1.5 Nettobauland

1.6 Nettowohnbauland

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

3 Sonstige Daten

Die hinweisen sind mit Anfang des R.P vom 08.11.84 – 35.12-T6241.2 Grünordnungsplan vorliegen. Stadtbaurat Dez. 24/Hennekel

Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 19.03.1985

a= abweichende Bauweise

Es darf an die gemeinsamen Grenzen angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen angebaut, so ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen des § 6 (Abstandsflächen) der BauONW entspricht.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WR REINES WOHNGEBIET
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WB BESONDERES WOHNGEBIET
MD DORFGEBIET
MI MISCHGEBIET
MK KERNGEBIET
GE GEWERBEGEBIET
GI INDUSTRIEGEBIET
SO SONDERGEBIET

GESCHOSSFLÄCHENZAHL/GRZ
BAUMASSENZAHL/BMZ
GRUNDFLÄCHENZAHL/GRZ
NUTZUNGSSCHEMA
ART D. NUTZUNG | GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL | BAUWEISE
DACHFORM | DACHNEIGUNG

DG DACHGESCHOSS
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II–IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- BZW. MINDESTGRENZE
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

a OFFENE BAUWEISE
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
ag ABWEICHENDE BAUWEISE

TH TRAUFHÖHE
FH FIRSTHÖHE
OK OBERKANTE

BAULINIE
BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DIE GEMEINBEDARF
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
SCHUTZBAUMWK
FEUERWEHR

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
FUSSGÄNGERBEREICH
EINFAHRT
EINFAHRTSBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGS ANLAGEN

ELEKTRIZITÄT
GAS
FERNWÄRME
WASSER
ABWASSER
ABFALL
ABLAGERUNG

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER LEITUNG
ÜBERIRDISCH
UNTERIRDISCH

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

GRÜNFLÄCHEN
PARKANLAGE
DAUERKLEINGARTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ, FREIBAD
FRIEDHOF

WASSERFLÄCHE
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
ERHALTUNGSBEREICH
DENKMALSCHUTZBEREICH
EINZELDENKMAL
ZU VERSIEGELNDE GEBÄUDE, SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
SANIERUNGSGEBIET

HAUPTTRASSE DER FERNWASSERLEITUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
ST STELLPLÄTZE
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
TG TIEFGARAGE
HG HOCHGARAGE
HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK
F mind MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
BEI SCHMALEN FLÄCHEN
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
AUFSCHÜTTUNG
ABGRABUNG
STUTZMAUER
OK OBERKANTE
UK UNTERKANTE
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE (PASSAGE)
FD FLACHDACH
SD SATTELDACH
WD WALMDACH
GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT WASSER- Wasserschutzzone II B RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
SCHUTZGEBIET F OBERFLÄCHENGEWÄSSER
SCHUTZGEBIET I.S. DES NATURSCHUTZRECHTES
NATURSCHUTZGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURDENKMAL
ANBAUVERBOTSZONE GEM. LStrg BZW. FStrg
BAHNANLAGE

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN MIT EINMÜNDUNGSBEREICHEN DARF DIE GEMÄß DIESER BEZEICHNUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

DIE DARSTELLUNGEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND NUR HINWEISE

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau- und Erschließungfirmen, wie auch Einzelbauherrn, verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde- und befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar zu melden.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE BERICHTIGUNG / FORTFÜHRUNG DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1952 – 1962 IM MASSSTAB 1 : 500 DURCH PHOTOGRAMMETRISCHE AUFNAHME. DIE KATASTERFORTSCHREIBUNG DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGÄNZUNGEN NACH LIEGENSCHAFTSVERMESSUNGEN. DIE GEBÄUDE SIND NACH EINMESSUNGEN DES KATASTERAMTES EINGEZEICHNET. DIE GRENZEN SIND NACH DEN KATASTERUNTERLAGEN DARGESTELLT. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM LIEGENSCHAFTLICHEN ZUSTAND.

AUSGEFERTIGT

KÖLN DEN 22. März 1982

(SIEGEL)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 14.8. 1981 ÜBEREIN.

SIEGBURG DEN 19.3. 1982

(SIEGEL)

IM AUFTRAG

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG-GRUNDLINIEN EINDEUTIG IST.

SIEGBURG DEN 27.6. 1983

Rhein.-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt
(SIEGEL)

DIESER PLAN IST DER URKUNDENPLAN

TROISDORF DEN 23.5. 1983

DER STADTDIREKTOR

(SIEGEL)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 30.11.82 beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung hat am 24.4.1933 stattgefunden (§ 2 Abs. 6 BBauG).

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

Der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Troisdorf am 28.6.83 beschlossen.

Troisdorf, den 23.5.84 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 23.12.83 bis einschl. 24.1.84 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 7.12.83 ortsüblich bekannt gemacht.

Troisdorf, den 23.5.84 Bürgermeister

Der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Troisdorf am 12.12.83 beschlossen.

Troisdorf, den 23.5.84 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 26.1.84 bis einschl. 12.2.84 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am 17.1.84 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf, den 23.5.84 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 15.5.84 als Satzung beschlossen.

Troisdorf, den 23.5.84 Bürgermeister

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes wurde unter Nr. 4 Abs. 2 und Nr. 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 04.09.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf, den 04.09.1984 Der Stadtdirektor

Der landesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung vom 2.10.84 genehmigt.

Siegburg, den 2.10.84 Der Oberkreisdirektor

begl. Ablichtung

Der Plan hat vom 19.3.85 bis einschl. 19.4.85 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf, den 19.2.85 Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Stadt Troisdorf vom 15.3.85 über die öffentliche Auslegung ist am 20.4.85 erfolgt.

Troisdorf, den 25.4.85 Bürgermeister

Der Regierungspräsident

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
GARAGEN, WIRTSCHAFTS INDUSTRIEGEBÄUDE
FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
GEMEINDEGRENZE
GEMARKUNGSGRENZE
FLURGRENZE
EINSTIEGESCHACHT
KAPPE (SCHIEBER)
UNTERFLURHYDRANT
HÖHENLAGE ÜBER NN

BÖSCHUNGEN
STRASSENSINKKASTEN
STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN

BBauG BUNDESBAUGESETZ
BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
FStrG BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
LStrG LANDESSTRASSENGESETZ

Fläsen 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 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (BGBl. I 1960 S. 929) in der Fassung vom 30.7.1961 (BGBl. I 1961 S. 1183) i.V.m. § 80 BauO NW in der Fassung vom 15.7.1970 (GV NW 1970 S. 264)

Bebauungsplan T 121

- Textliche Festsetzungen -

1. MK – Kerngebiet nach § 7 BauNVO
Entlang der Kölner Straße und der Wilhelmstraße sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO).

2. MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff 6 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. WB – Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO
Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4a, Abs. 3 Ziff. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 Ziff.1 BauNVO)

4. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

5. Grundflächenzahl – GRZ – und Geschoßflächenzahl – GFZ –
Für die -GRZ- und die -GFZ- gelten für die einzelnen Nutzungsbereiche die im Plan festgesetzten, z. T. reduzierten Werte. Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und der GFZ ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 10 BauNVO)

6. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauONW

6.1 Abstandsflächen
In der Emil-Müller-Straße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenzuges zu sichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauONW)

6.2 Dachmaterialien
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

6.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zierfriebel sind zulässig.
Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen. Abweichungen von dieser Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint.

6.5 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zulässig.

6.6 Nicht überbaute Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Versiegelung von Freiflächen ist nur in begründeten Fällen (Freisitze u.ä.) und in möglichst geringem Umfange vorzunehmen.

7. Hinweise
7.1 Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen, Firsthöhen) 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.

6.4 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 aufnehmen, sind nicht zulässig. Das bedeutet, daß z. B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T121

Änderung Nr.:

Abgrenzung

Für einen Bereich zwischen der Nordseite der Kölner Straße (B8), der Westseite der Wilhelmstraße, der Nordseite der Viktoriastraße und Paul-Müller-Straße, der Ostseite des Stationsweges.

Rechtskräftig seit: 11.4.1985

Übersichtsplan M 1:5000