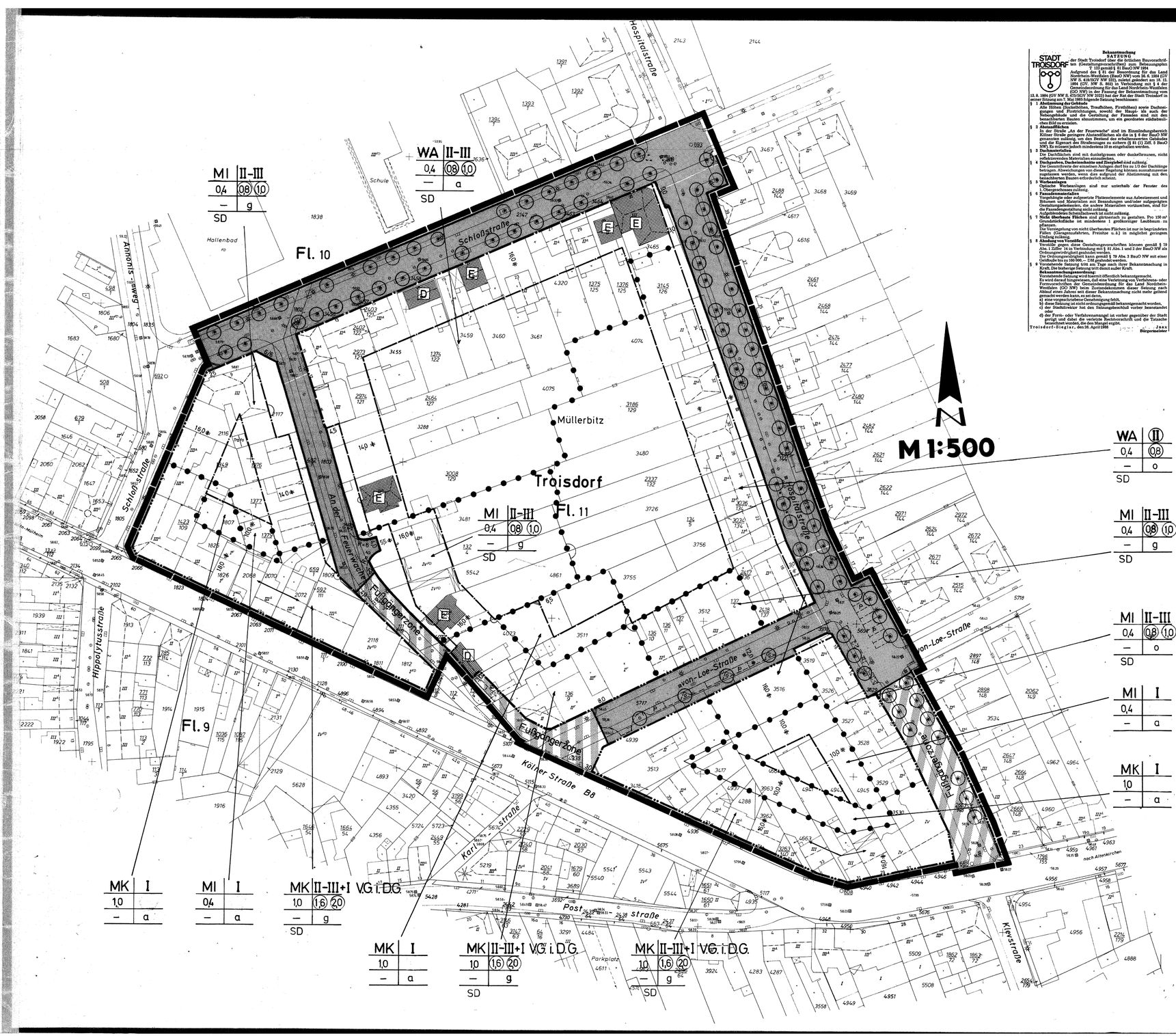


Bekanntmachung
SATZUNG
der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan T 123 gemäß § 81 Bau O NW 1984

Aufgrund der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. 6. 1984 (GV NW S. 419/SGV NW 2023), zuletzt geändert am 18. 12. 1984 (GV. NW S. 860) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 7. Mai 1985 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 **Abstimmung der Gebäude**
Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Gebäuden aufeinanderzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

§ 2 **Abstandflächen**
In der Straße „An der Feuerwache" sind im Einmündungsbereich Kölner Straße geringere Abstandflächen als die in § 6 der BauO NW vorgeschriebenen zulässig, wenn dies aufgrund der Bebauung und der Eigenart des Straßenzuges zu sichern (§ 11 Satz 2 BauO NW). Es müssen jedoch mindestens 10 m eingehalten werden.

§ 3 **Dachmaterialien**
Die Dachflächen sind mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht glänzenden Dachsteinen einzudecken.

§ 4 **Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser 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.

§ 5 **Werbeanlagen**
Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

§ 6 **Fassadenmaterialien**
Vorgehängte oder aufgesetzte Plattenelemente aus Asbestzement und Blechen und Materialien mit Besandungen und/oder aufgetragenen Besandungsmitteln sowie Fliesen und Fliesenimitationen sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
Aufgeklebtes Dämmschichtwerk ist nicht zulässig.

§ 7 **Nicht überbaute Flächen** sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Die Verwendung von nicht überbauten Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freisitze u. ä.) in möglichst geringem Umfang zulässig.

§ 8 **Abweichung von Vorstehendem**
Von den örtlichen Gestaltungsvorschriften können gemäß § 79 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 2 der BauO NW auf Antrag Abweichungen gestattet werden.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100 000,— DM geahndet werden.

§ 9 **Vorstehende Satzung** tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die bisherige Satzung tritt damit außer Kraft.
Ausgefertigt aufgrund des Ratsbeschlusses vom
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 § 4 Abs. 6 GO NW 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 ortsüblich 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-Siegl[illegible], den 26. April 1985
Jaax
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan T 123

1. **MK = Kerngebiet nach § 7 BauNVO**
   Nicht zulässig sind Tankstellen gemäß § 7 (3) Ziff. 1 i.V.m. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO.
2. **MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO**
   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
3. **WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**
   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).
4. **Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.**
5. **GRZ – Grundflächenzahl und GFZ – Geschoßflächenzahl**
   Bei der Bebauung von Eckgrundstücken und bei Grundstücken, die kleiner als 200 qm sind, kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der GRZ und GFZ um maximal 50 % ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO).
6. **a = abweichende Bauweise**
   Es darf auf die gemeinsamen Grenzen angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen des § 7 (3) BauO NW entspricht (Bauwich) (§ 22 (4) BauNVO).
7. **Hinweise**
   Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST – ~~ok~~ – EINE ABZEICHNUNG – ~~VERGRÖßERUNG~~ – DER KATASTERFLURKARTE DES KATASTERAMTES IM JAHRE 1982. DIE MASSSTABSGETREUE ~~VERGRÖßERUNG~~ – ~~VERKLEINERUNG~~ – DER PLANGRUNDLAGE (INTAKT AUSSEHEN DE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDEEINMESSUNGEN) SIND ZULÄSSIG. DIE DARSTELLUNGEN ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.
AUSGEFERTIGT
KÖLN DEN 22 März 82
(SIEGEL)
DIE ÜBEREINSTIMMUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 4.9. 1981 ÜBEREIN.
SIEGBURG DEN 19.3. 1982
RHEIN-SIEG-KREIS
DER OBERKREISDIREKTOR
VI. IM AUFTRAG
(SIEGEL)
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
SIEGBURG DEN 7.6. 1982
(SIEGEL)
DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN
TROISDORF DEN 02.5. 84
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, z. B. 10
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSSCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN, z. B. 75,14 m
- BORDSTEIN
- STRASSENBAHNKASTEN
- STRASSENLATERNE

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

BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1960, S. 433), der BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), der PlanzV 1981 vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981, S. 833) sowie § 9 (2) BauG NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW 1976, S. 264)

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

Nr.	Flächenbezeichnung und Vergleichswerte	Maßzahl	Maßeinheit	qm	v.H.	Bezugsgröße
1.1	Plangebiet					
1.2	Bebaubarer Fläche					
1.3	Bruttobauland					
1.4	Bauland					
1.5	Nettobauland					
1.6	Nettowohnbauland					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Bebaubare Fläche (qm)	Bebaubare Fläche (v.H.)	Geschoßfläche (qm)	Geschoßfläche (v.H.)
2.1	Gesamt						
2.2							
2.3							
2.4							
2.5							
2.6							
2.7							
2.8							

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.2	Einw. / ha Nettobauland
3.3	Arbeitsplätze (AP)	3.4	Einw. / AP Gesamtgebiet
3.5	Einw. / ha Nettobauland	3.6	Einw. / AP Landwirtschaft
3.7	Einw. / ha Bruttobauland		

ART UND MASS 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)

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ, z.B. 1,0)
- BAUMASSENZAHL (BMZ, z.B. 3,0)
- GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ, z.B. 0,4)
- NUTZUNGSSCHEIBEN
- ART D. NUTZUNG; GRUNDFLÄCHENZAHL; BAUMASSENZAHL; DACHFORM; GESCHOSSZAHL; DACHNEIGUNG
- DG DACHGESCHOSS
- III ZWEI, DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST-ZAHL
- II-IV ZWEI, DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- BZW. MINDESTZAHL
- (II) ZWEI, DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- O OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO; § 27 und 28 BauNVO)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- TH TRAUFHÖHE als max. Wert
- FH FIRSTHÖHE als max. Wert
- OK OBERKANTE als max. Wert
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nrn. 1, 2 BBauG)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Nrn. 6, 10 BBauG)
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nrn. 4 BBauG)
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BBauG)
- ÜBERIRDISCH (z.B. Hochspannungsleitung)
- UNTERIRDISCH (z.B. Gasleitung)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- PARKANLAGE
- ÖRTLICHE GRÜNANLAGEN

- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Nrn. 1 BBauG)
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Nrn. 1 BBauG)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Nrn. 1 BBauG)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSBEREICH VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH
- DENKMALSCHUTZBEREICH
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 4 BBauG)
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE KÖNNEN BAULICH ANLAGEN
- SANIERUNGSGEBIET (§ 10 Nrn. 1 u. 2 StBauFG)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERFLÄCHENTEICHEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENGEWÄSSER
- SCHUTZGEBIET I-S DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 1 Abs. 4 BBauG)
- NATURDENKMAL
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- ANSCHLUSSBOTSCHAFT GEM. LStrg (NW 7/Hrg.)
- BAHNANLAGE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTFREIHALTUNGEN BEI STRASSEN, WEGEN UND EINMÜNDUNGEN DARF DIE HÖHE VON DER GEMEINDE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN

DIE DARSTELLUNGEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND NUR HINWEISE

Im Bebauungsplangebiet sind alle Tatbau- und Erschließungsmaßnahmen, wie auch Entdeckungen, auf bekannte archäologische Bodenfunde und befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 dem Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unverzüglich zu melden

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

MIT GEH- (G) RAHM- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE

BEI SCHMALEN FLÄCHEN (z. B. Fläche für Aufschüttung, Abgrabung, Stützmauern, Grenze des Überschwemmungsgebietes, Grenze unterschiedlicher Nutzung, Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Grenze des Sanierungsgebietes)

- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES SCHUTZES, DER PFLEGE UND DER ENTWICKLUNG DER NATUR (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 4 BBauG)
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 1 u. Abs. 4 BBauG)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- GD GEWÖLBTE DACHFLÄCHEN
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) FESTSETZUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Hinweis:

Die Ausweisung der Baugebiete in den Plangrundlage des Blattes 1 erfolgte als Übernahme der Festsetzungen der Baugebiete in das 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 und T 123.

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 (§ 5a 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.

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 123**

Änderung Nr.:

Abgrenzung

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Rechtskräftig seit: 25.5.1985

Übersichtsplan M 1 : **5000**

