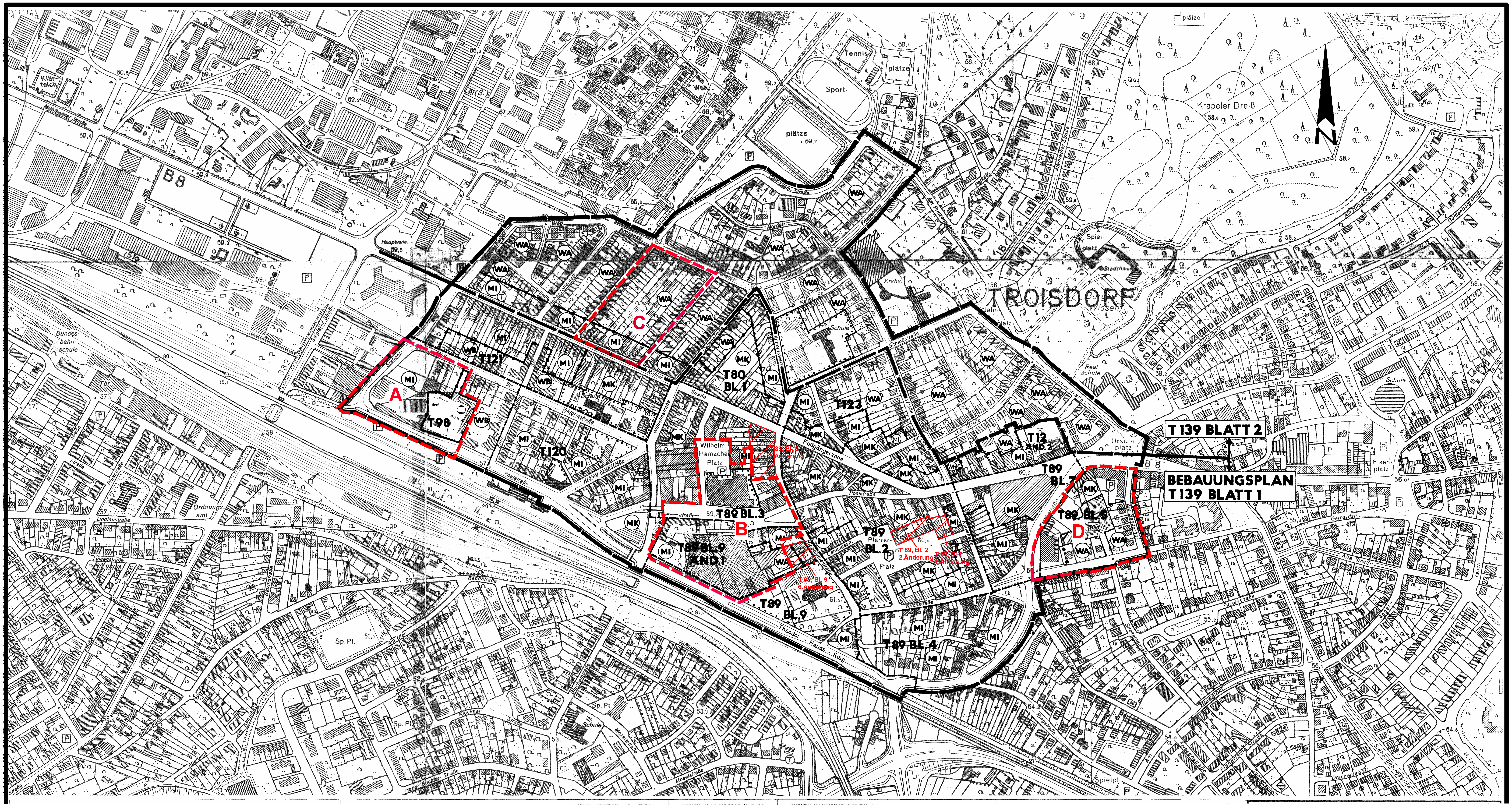


VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Troisdorf, ...

....
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, ...

....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am ……………… bekannt gemacht.

Troisdorf, ...

....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 10.10.2011 bis 22.10.2011 durchgeführt worden.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ...

....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 12.12.11 bis 13.01.12gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 03.12.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
In Vertretung

....
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am .... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,......................

....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom .... bis .... gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ....ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
in Vertretung

....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 06.03.2012 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf,......................

....
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf,......................

Siegel

....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am **10.03.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf,......................

Der Bürgermeister
In Vertretung

....
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
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 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58). zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

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)

0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
3,0	BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
–	0	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

DG	DACHGESCHOSS
VG	VOLLGESCHOSS
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (Z. B. DREI GESCHOSSE)
II–IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE, (Z. B. II BIS IV)
(III)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND, (Z. B. DREI GESCHOSSE)
O	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
△ E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
△ D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
△ H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
△ ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
TH	TRAUFHÖHE (m über NN)
FH	FIRSTHÖHE (m über NN)
OK	OBERKANTE (m über NN)
-·-·-	BAULINIE
-·-·-	BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

⬚	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
●	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
F	FEUERWEHR
□	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
⬚	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
🚶	FUSSGÄNGERBEREICH
▼	EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
◥ ◤	EINFAHRTSBEREICH
▾▾▾▾▾	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
▤	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
◐	ELEKTRIZITÄT
◒	GAS
◑	FERNWÄRME
○	WASSER
◓	ABWASSER
▲	ABFALL
◆	ABLAGERUNG
▨	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
⁖	PARKANLAGE
⊞	DAUERKLEINGÄRTEN
▭	SPORTPLATZ
☐	SPIELPLATZ
☐	ZELTPLATZ
▒	BADEPLATZ, FREIBAD
+ +	FRIEDHOF
▨	WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
▨	FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
▨	FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
⁘	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
⁘	WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
⬚	FLÄCHE FÜR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
⬚	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
⊙	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
○⊙○	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
⁘	FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
⊙	ERHALTUNG VON BÄUMEN
○⊙○	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
E	ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 81 (1) Ziffer 2 BauO NW)
E	ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
ST	STELLPLÄTZE
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA	GARAGEN
GGA	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
TG	TIEFGARAGE
HG	HOCHGARAGE
HOTEL	FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
F mind.	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
⬚	MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
======	BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
⬚	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
⬚	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
⬚	AUFSCHÜTTUNG
⬚	ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
xxxxxxxx	STÜTZMAUER
⊕ OK	OBERKANTE
⊕ UK	UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
▩	GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●—●—●	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
☒	NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
GD	GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
FD	FLACHDACH
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
←→	FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

Im Bebauungsplanbereich sind alle am Bau Beteiligten 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 und unverzüglich zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

⬚	FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
R	REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
U	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
⬚	FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
GW	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
OW	SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
⬚	FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
---------	LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
-+-+-+-	LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B“ FLUGHAFEN)
D	DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
SAN	SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
⬚	SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
N	NATURSCHUTZGEBIET
L	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
ND	NATURDENKMAL
-·-·-·-	ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
▙	BAHNANLAGE
	HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
HS	OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
GS/Ö W/A	UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-FERNWASSER-HAUPTABWASSERLEITUNG)
⋯	SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
◿	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

▬ ▬ ▬	Abgrenzung der bestehenden Rechtspläne
🟥 🟥	Abgrenzung Teilaufhebungen
●—●—●	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Textbebauungsplan T 139, Blatt 1 gilt ergänzend für alle am Tage der Rechtskraft der Teilaufhebung und 1. Änderung bestehenden Bebauungspläne in seinem Geltungsbereich.

2. Art der Nutzung

In Misch- und Kerngebieten, die in Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes T 139, Blatt 1 festgesetzt sind sowie in den festgesetzten Misch- und Kerngebieten des einfachen Bebauungsplanes T 139, Blatt 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig:

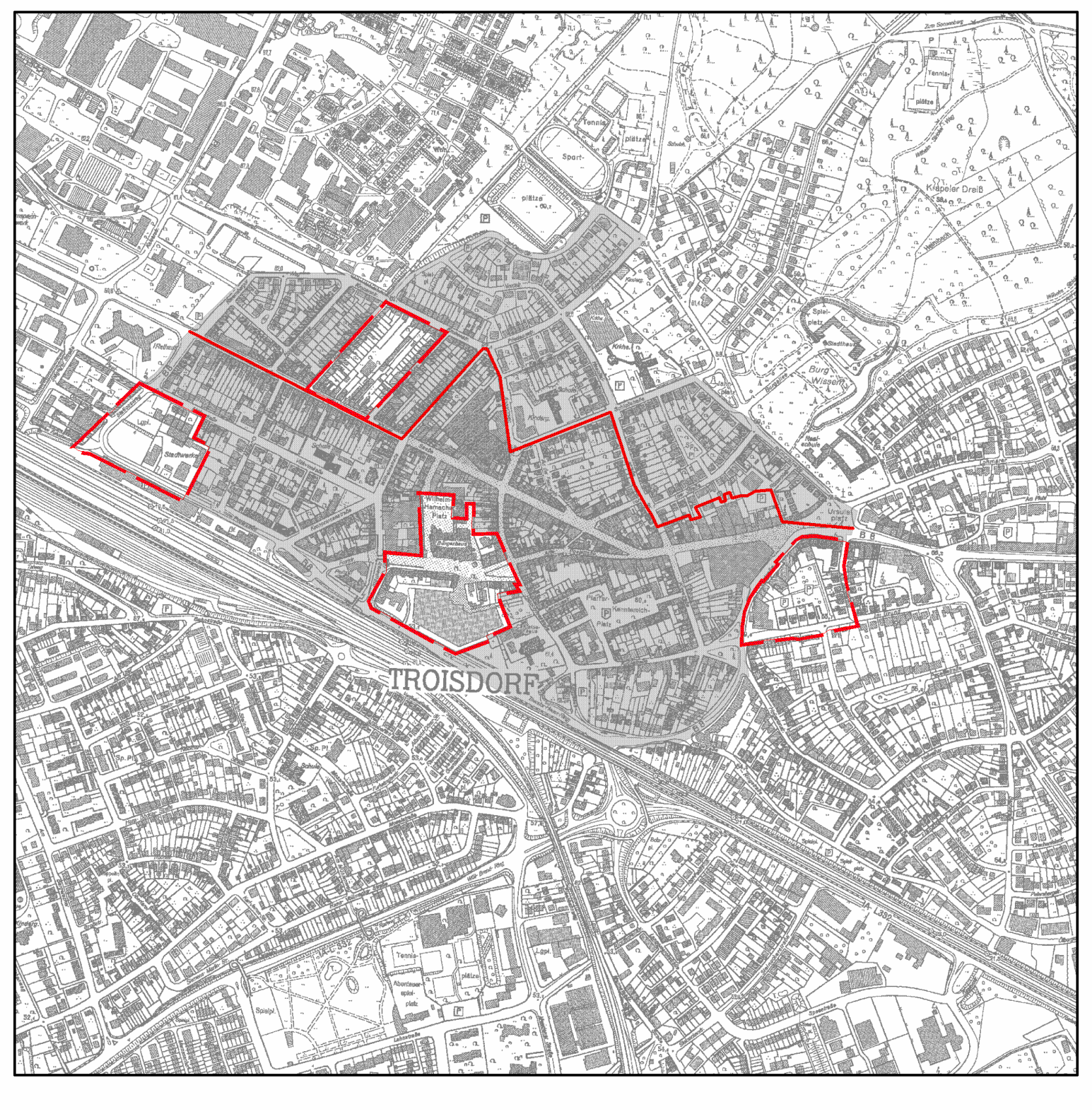
Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 33i, 33c und 33d GewO, insbesondere auch Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zwecke auf Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z. B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops und Erotikfachmärkten) geführt werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

3. Geltende Fassung der Baunutzungsverordnung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 für den Textbebauungsplan und den einfachen Bebauungsplan T 139, Blatt 2. Für die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 139, Blatt 1 sind nach wie vor die Baunutzungsverordnungen in den jeweils bei Planaufstellung gültigen Fassung anzuwenden.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 139, Blatt 1 + 2, 1. Änderung

Rechtskraft: 10.03.2012

Maßstab 1:2500