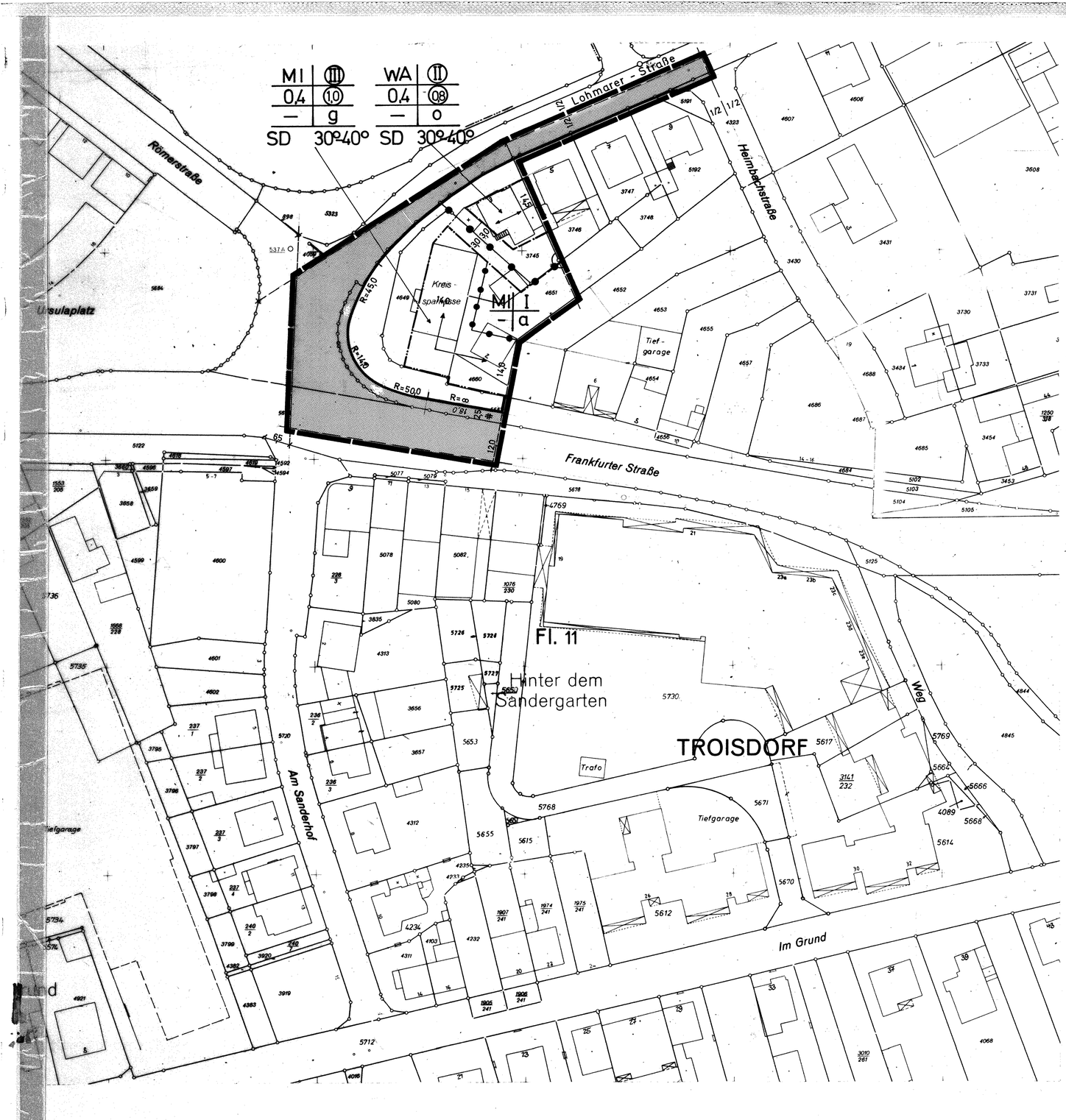


DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST – 8xB – EINE ABZEICHNUNG – VERGRÖSSERUNG – DER KATASTER-FLURKARTE. DIE ZUKUNFTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 82-82 IM MASSTAB 1: 500 DURCH ~~STRUKTURELLE VERÄNDERUNG~~ – NEUVERMESSUNG. ~~DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSCHNITTE AUS MESS-~~ NISSE VON ERGÄNZUNGSEINMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE). DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE – ~~8xB~~ – NEU AUFGENOMMEN. DIE GENAUIGKEIT DER PUNKTE NACH DER ~~8xB~~ IST IN ~~8xB~~ BEI DER ERMITTELUNG DER KOORDINATEN UNTER VERWENDUNG KONTROLLIERTER VERMESSUNG DER EINFACHTE NEUDRUCK – NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. ERST UND VERM. PKT. ANMESSUNG. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ~~Zustand~~.

AUSGEFERTIGT
Troisdorf, DEN 2.7. 1984
(SIEGEL) Kauczinski

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 26.7. 1984 ÜBEREIN.
SIEGBURG, DEN 31.7. 1984

HAUPTAMT:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
31.7. 1984
DER LANDRAT DES RHEIN-SIEG-KREISES

DIESE PLANUNG IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
TROISDORF, DEN ..... 19 ....
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(SIEGEL)

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 10.9.84 (§ 2 Abs. 1 BBauG), am ..... (§ 2 Abs. 1 u. 6 BBauG) gefaßt.

Die Bürgerbeteiligung hat am 22.10.84 – hat nicht – stattgefunden (§ 2 a Abs. 2 BBauG).

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

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 4.12.84 beschlossen (§ 2 a Abs. 6 BBauG). Troisdorf, den ..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 17.1.85 bis 25.2.85 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 a Abs. 6 BBauG). Troisdorf, den ..... Beigeordneter

Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Rat der Stadt Troisdorf am ..... beschlossen (§ 2 a Abs. 7 BBauG). Troisdorf, den ..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 a Abs. 6 u. 7 BBauG). Troisdorf, den ..... Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 7.5.85 als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG). Troisdorf, den ..... Bürgermeister

Der bundesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde – unter Auflagen – mit Verfügung vom 24.10.85 genehmigt (§ 11 BBauG). Köln, den Der Regierungspräsident I.V.

Der landesrechtliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde – unter Auflagen – mit Verfügung vom ..... genehmigt (§ 103 BauO NW). Siegburg, den Der Oberkreisdirektor I.A.

Der Rat hat am ..... beschlossen, den Auflagen beizutreten. Troisdorf, den ..... Bürgermeister

Die Bekanntmachung der bundes- und landesrechtlichen Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 16.11.85 erfolgt (§ 12 BBauG). Troisdorf, den ..... Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER, u.U. 10
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTIEGSSCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- 85,15 HÖHENLAGE ÜBER NN u.U. 85,75 m2
- BORDSTEIN
- STRASSENEINLAKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN
BBauG BUNDESBAUGESETZ
BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
FStrG BUNDSFERNSTRASSENGESETZ
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 1979 S. 949), in Verbindung mit der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 355), zuletzt geändert in der Fassung vom 15.6.1977 (BGBl. I 1077 S. 1763), der Planz V vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833) sowie § 103 BauO NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW 1976 S. 264).

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Brutto-fläche/d	cm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtliche Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland						
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücksfl. Wohnbau	sonst. Nutz.	Überbaub. Fläche	insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2.11	Gemein-bedarf									
2.12	SO									
2.1	Summe 1									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	WA									
2.26	WR									
2.2	Summe 2									
3	Summe Gesamt									

3 Sonstige Daten

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

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)

- (II) GESCHOSSFLÄCHENZAHL/GFZ, z.B. 0,8
- (III) BAUMASSENZAHL/BMZ, z.B. 3,0
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL/GRZ, z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 No. 1 BBauG) (§ 16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART D. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL -
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
–	o	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, z.B. drei Geschosse
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHST- BZW. MINDESTGRENZE z.B. II bis IV
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND z.B. drei Geschosse
- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 No. 2 BBauG) (§ 22 und 23 BauNVO)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- HD NUR EINZEL- U. 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 (§ 9 Abs. 1 No. 5 u. Abs. 6 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 No. 11 u. Abs. 6 BBauG)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 No. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 No. 12, 14 u. Abs. 6 BBauG)
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG
- HS HAUPTVERSORGUNGS- UND -ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 No. 13 u. Abs. 6 BBauG)
- OBERIRDISCH z.B. Hochspannungsleitung
- UNTERIRDISCH z.B. Gasleitung
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 No. 15 u. Abs. 6 BBauG)
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 No. 16 u. Abs. 6 BBauG)
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 No. 17 u. Abs. 6. BBauG)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 No. 18 u. Abs. 6 BBauG)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 No. 20 u. Abs. 6 BBauG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 No. 25 Buchst. a) u. Abs. 6 BBauG)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 No. 25 Buchst. b) u. Abs. 6 BBauG)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE/ SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
- SAN SANIERUNGSGEBIET (§ 10 Abs. 1 u. 2. BBauFöG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- MIT GEH-(G), FAHR-(F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 No. 21 u. Abs. 6 BBauG)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 No. 24 u. Abs. 6 BBauG)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 No. 10 u. Abs. 6 BBauG)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STÜTZMAUER (§ 9 Abs. 1 No. 26 u. Abs. 6 BBauG)
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 u. 6 BBauG)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
- FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- (R) REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- (Ü) ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- (WM) FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- (SW) SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- (SW) SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENGEWÄSSER
- SCHUTZGEBIET I.S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- (N) NATURSCHUTZGEBIET
- (L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- (ND) NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. LStrg. bzw. FStrg.
- BAHNANLAGE
- 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.

DIE DARSTELLUNGEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND NUR HINWEISE.

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau- und Erschließungsfirmen, 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.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ST STELLPLÄTZE
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TG TIEFGARAGE
- HG HOCHGARAGE

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 No. 4 u. 22 BBauG)
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK, z.B. Hotel (§ 9 Abs. 1 No. 9 BBauG)
- F mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 No. 3 BBauG)

Textliche Festsetzungen

1. MI = Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO
   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6(2) Ziff.6 und 7 i.V.mit § 1 (5) Bau NVO
2. WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO
   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff.4 und 5 i.V. mit § 1 (6) Ziff.1 Bau NVO)
3. GRZ = Grundflächenzahl und GFZ = Geschoßflächenzahl
   Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der GRZ und GFZ um max. 50% ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der festgesetzten Höchstwerte des Bebauungsplanes anderweitig die geforderte geschlossene Bauweise nicht entstehen kann.
4. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig. Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur sind nicht zulässig.
5. Satzung zum Bebauungsplan
   5.1 Abstimmung der Gebäude
   Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen, sowohl der Hauptals auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden, sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.
   5.2 Dachmaterialien
   Die Dachflächen sind mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen nicht reflektierenden Materialien einzudecken.
   5.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen. Abweichungen von dieser Regelung bis max. 2/3 der Dachlänge können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit benachbarten Bauten erforderlich ist.
   5.4 Fassadenmaterialien
   Vorgehängte oder aufgesetzte Plattenelemente aus Asbestzement und Bitumen und Materialien mit Besandungen und/oder aufgeprägten Gestaltungselementen, die andere Materialien vortäuschen, sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
   Aufgeblendetes Scheinfachwerk ist nicht zulässig.
   5.5 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des 1.OG zulässig. Sie sind so anzubringen, daß sie von Größe und Ausstrahlung her keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr, vor allem im Bereich der B 8, haben können.
   5.6 Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch zu gestalten Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
   Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freiritze u.ä. in möglichst geringem Umfang zulässig.

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) Bau ONW entspricht (Bauwich) (§ 22 (4) Bau NVO).

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T 1

Änderung Nr.: 6

Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie erfaßt.

Rechtskräftig seit: 16.11.1985

Übersichtsplan M 1: 5000

