Textliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes T 27:

GE Gewerbegebiet:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

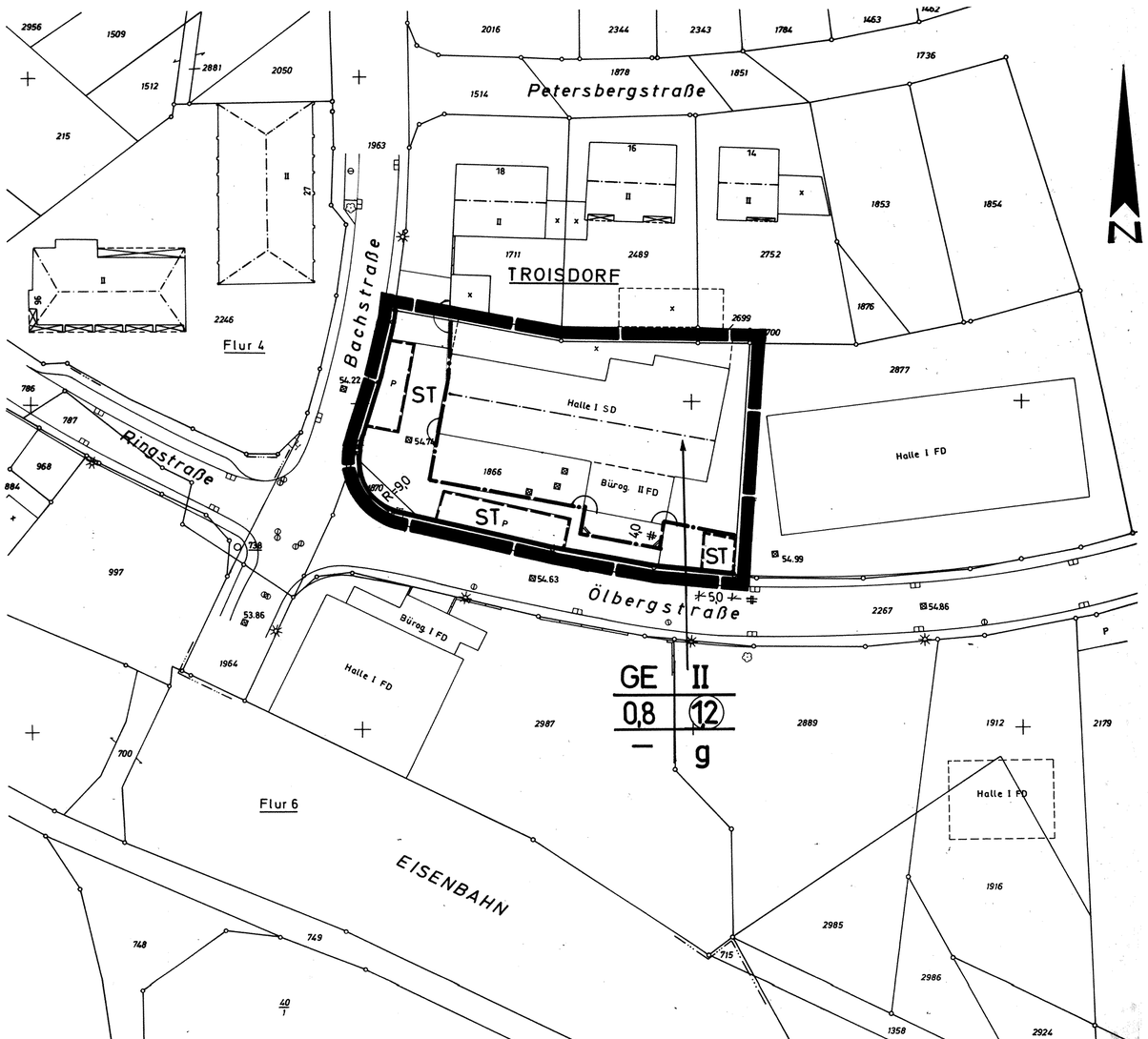
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212,214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Hinweis:

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes T 27 werden die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne T 27 und T 27, 4. Änderung ergänzt sowie die Festsetzung des Bebauungsplanes T 27, 3. Änderung, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben betrifft, geändert. Ansonsten bleiben die Festsetzungen der Bebauungspläne T 27; T 27, 3. Änderung und T 27, 4. Änderung unberührt und gelten weiter fort.



DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~/ SIND~~ EINE ABZEICHNUNG / ~~VERGRÖSSERUNG~~ DER KATASTER-FLURKARTE(N). FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1982 IM MASSTAB 1 : 500 DURCH ~~/ RAUMHAHME-VEREINFACHTE-TEIL-NEUVERMESSUNG~~. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. ~~GEBÄUDE-, DACHGESCHOSS-AUSBAUPLÄNE~~, ~~KOPIE DES KATASTER- NACH EINWANDFREIER KOPIE, VERMESSUNGEN IN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN, TEILNEUVERMESSUNG- UND TEILVEREINIGUNG VON KOPIE, VERMESSUNGEN VON VEREINFACHTE NEUVERM. NACH EINER VERMESSUNG DER ERSTBEST. UND VERM.-PUNKT-ANMERKUNG~~).
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND. Die gastronomie dargestellten Gebäude wurden topographisch eingemessen.
AUSGEFERTIGT: Köln, DEN 28.3.1989
gez. Schu u. Kremer
(SIEGEL)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM 29.8.89 ÜBEREIN.
Troisdorf, ~~BIEGERN~~ DEN 21.9.1989
RHEIN.-SIEG-KREIS
DER OBERKREISDIREKTOR
VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE:
gez. Philipp
(SIEGEL)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
Troisdorf, ~~BIEGERN~~ DEN 21.9.1989
gez. Philipp
(SIEGEL)

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. ~~BIEGER PLANSTAMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.~~
TROISDORF, DEN 2.5.1989
STADT TROISDORF
DER STADTDIREKTOR
I. V.
gez. Pietrek
(SIEGEL)
BEIGEORDNETER

Der Aufstellungs- ~~/Änderungs-/Erweiterungsbeschluß~~ dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt:
~~am (§ 2 Abs. 1 BauGB)~~
am 17.4.1989 (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB)
am 18.5.1989 (§ 13 Abs. 1 BauGB)

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.
Troisdorf, den 2.5.89
gez. Jaax
Bürgermeister

Die ~~Offenlegung~~ - die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren - dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 17.4./18.5.89 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 Abs. 1 BauGB)
Troisdorf, den _____
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den _____
Bürgermeister

Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Rat der Stadt Troisdorf am _____ beschlossen. (§ 3 Abs. 3 BauGB)
Troisdorf, den _____
Beigeordneter

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

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 29.8.1989 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 25.9.1989
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am _____ angezeigt. (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB)
Troisdorf, den _____
entfällt
Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am _____ angezeigt.
Köln, den _____
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom entfällt
Az.:

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am _____ beschlossen, den Auflagen beizutreten.
Troisdorf, den _____
entfällt
Bürgermeister

Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung des Regierungspräsidenten, der Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ – ist am 19.9.89 erfolgt. (§ 12 BauGB)
Troisdorf, den 25.9.1989
Pietrek
Der Stadtdirektor i.V.
Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 16 — WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER (z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- 85,75 — HÖHENLAGE ÜBER NN (z. B. 85.75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN

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

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch VO vom 19. 12. 1986 (BGBl. I S. 2665)
Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 18. 12. 1984 (GV NW. 1984 S. 803)

Zu diesem Plan gehört ein Textteil
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW)
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW)

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Bruttobauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. 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	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche Wohnbau	sonst. Nutz.	überbaub. Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Wohnbau	sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2.11	Gemeinbedarf									
2.12	SO									
2.1	Summe 1									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	MD									
2.26	WB									
2.27	WA									
2.28	WR									
2.2	Summe 2									
2	Summe 1. + 2.									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	3.5	Private Stellplätze
3.2	Wohneinheiten (WE)	3.6	Öffentliche Parkstände
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 (§ 4a 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. 0.8)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3.0)
- 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	GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
—	o	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
50	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- 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, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- OFFENTLICHE 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 — OFFENTLICHE 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
- ABWASSER
- GAS
- ABFALL
- FERNWÄRME
- ABLAGERUNG
- WASSER
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. 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)
- STÜTZMAUER
- OK — OBERKANTE
- UK — UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD — GEEIGNETE 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
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „S" FLUGHAFEN)
- D — DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Satzg. — SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N — NATURSCHUTZGEBIET
- L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NK — NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND -ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- HS / GS/Ö / W/A — OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- 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.

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T 27

Änderung Nr.: 4

M 1:500

Rechtskräftig seit: 19. 9. 1989

Übersichtsplan M 1:5000

