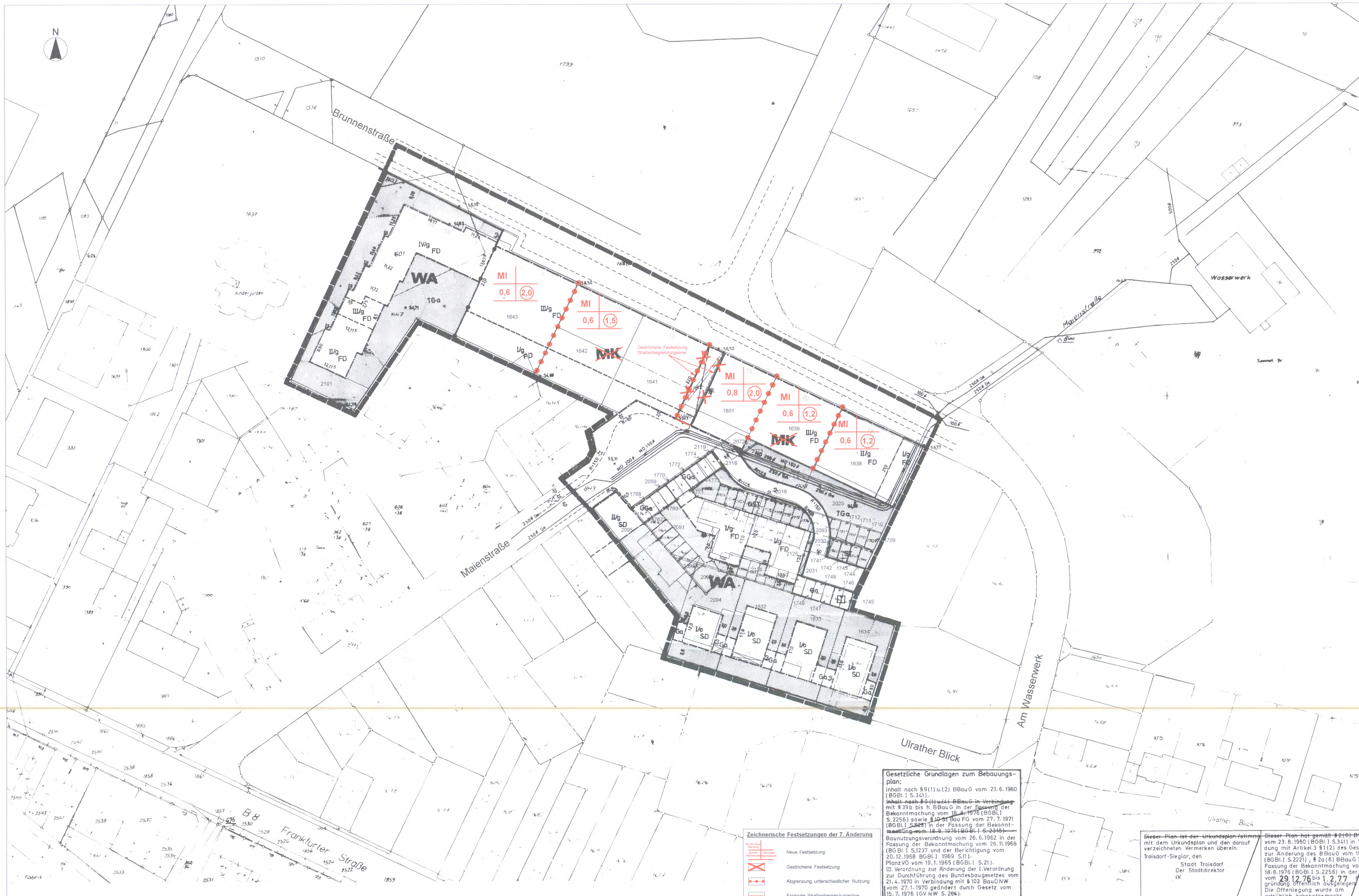


Zeichnerische Festsetzungen der 7. Änderung

Symbol	Bedeutung
Art der baul. Nutzung / Grund-flächenzahl / Geschoß-flächenzahl	Neue Festsetzung
	Gestrichene Festsetzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Ergänzte Straßenbegrenzungslinie

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan:

Inhalt nach §9(1)u.(2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341).
~~Inhalt nach §9(1)u.(4) BBauG in Verbindung~~ mit §39b bis h BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) sowie §10 St Bau FG vom 27.7.1971 (BGBl. I S.1125) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2318).
Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BG Bl. I S.1237 und der Berichtigung vom 20.12.1968 BGBl. I 1969 S.11).
Planz VO vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21).
III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 in Verbindung mit §103 BauONW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S.264).

STADT TROISDORF

ÄNDERUNG NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. T 73

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER BRUNNENSTR., DER WESTLICHEN UND DER SÜDLICHEN FLURSTÜCKSGRENZE DES FLURSTÜCKES NR. 1637, DER OSTGRENZE DES FLURSTÜCKES NR. 1634 BEIDE GEMARK. TROISDORF FLUR 3, NÖRDLICHE BEGRENZUNG DER STRASSE ULRATHER BLICK, DER WEST- UND SÜDWESTSEITE DES FLURSTÜCKES NR. 1631 BIS ZUR MAIENSTR., DIE MAIENSTR. ÜBERSPRINGEND AUF DIE OSTSEITE DES FLURSTÜCKES NR. 1644, ENTLANG DER OST- UND NORDSEITE DIESES FLURSTÜCKES, DER SÜDSEITE DER FLURSTÜCKE NR. 1642 UND 1643, DER SÜD-, OST- UND WESTSEITEN DES FLURSTÜCKES NR. 1647 UND DEN WESTSEIT. DER FLURSTÜCKE NR. 1601 UND 1603 ALLE GEMARK. TROISDORF FLUR 3 BIS ZUM AUFTREFFEN AUF DEN AUSGANGSPUNKT.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- ~~WS Kleinsiedlungsgebiet Ausnahmen nach § 2 Abs. Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 20.12.1968 sind nicht zulässig~~
- WR Reines Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 Abs. ~~Bau NVO sind nicht zulässig~~
- WA Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig
- ~~MD Dorfgebiet Ausnahmen nach § 5 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig~~
- MI Mischgebiet Ausnahmen nach § 6 Abs. ~~Bau NVO sind nicht zulässig~~
- MK Kerngebiet Ausnahmen nach § 7 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig
- ~~GE Gewerbegebiet Ausnahmen nach § 8 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig~~
- GI Industriegebiet Ausnahmen nach § 9 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig
- ~~SW Wochenendhausgebiet~~
- SO Sondergebiet § 10 Bau NVO Ausnahmen nach § 11 Abs. ~~Bau NVO sind nicht zulässig~~
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf Ziffer III der Legendenfassung wird verwiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse
I, II, III Höchstzahl der Vollgeschosse
Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	Geschoßanzahl	GRZ	GFZ	BMZ
WS	I	0,2	0,3	
	II	0,2	0,4	
WR	I	0,4	0,5	
WA	II	0,4	0,8	
MI	III	0,4	1,0	
	IV + V	0,4	1,1	
	VI + mehr	0,4	1,2	
MD	I	0,4	0,5	
	II	0,4	0,8	
MK	I	1,0	1,0	
	II	1,0	1,6	
	III	1,0	2,0	
	IV + V	1,0	2,2	
	VI + mehr	1,0	2,4	
GE	I	0,8	1,0	
	II	0,8	1,6	
	III	0,8	2,0	
	IV + V	0,8	2,2	
	VI + mehr	0,8	2,4	
GI		0,8	–	9,0
SW	I	0,2	0,2	
SO				

Ausnahmen nach § 21a Bau NVO sind ab III Vollgeschossen möglich.

c) Bauweise

- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

- Baulinie
- Geschoßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
- Baugrenze und Nutzungsgrenze

Zwischen Geschoßbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze sind nur Neben-, Zubehörräume, Garagen und gewerbliche Räume zulässig.

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Hallenbad
- Kindertagesstätte Kindergarten
- Schutzraum
- Feuerwehr

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Parkplatz
- P Öffentlicher Parkstreifen
- ST Private Stellplätze
- Fahrbahn-, Parkstreifen-, Parkplatz- und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis)
- Verkehrsfläche (nur als Hinweis)
- Fußwegübergang (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

- Straßengrün
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen, in Form von Festsetzungen.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Grundstückszufahrt
- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- D Denkmalschutz

Nebenanlagen im Sinne §§ 14 Abs. 1 u. 23 Abs. 5 Satz 2 Bau NVO ~~sind nur unter Erdgleiche zulässig~~ soweit die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes nichts Gegenteiliges aussagt. Einfriedigungen sind im Rahmen bereits ortsüblich vorhandener Ausführungsarten allgemein zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Eventuelle Überbauungen bereits verlegter Leitungstrassen die in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden, sind bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände und damit verbundenen Auflagen mit den Stadtwerken Troisdorf abzustimmen.
Nebenanlagen im Sinne der Ziffer I Abs. d) dieser Legendenfassung sind auf die der Bebauungsplanänderung eingetragenen Höhenpunkte der Brunnenstraße dargestellt zu beziehen, daß der jeweilige Deckenabschluß vorgenommener Anlagen 0 der in der Brunnenstraße vorgegebenen Bezugshöhen sein muß.

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet 1 2 3
- Flächen für Bahnanlagen

Die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Troisdorf wurden nachrichtlich übernommen.

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan Nr.
§ 9 (1) u. (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Bau NVO vom 26.6.1962
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. III S. 213-1-3)
Die 3. VO. zur Änderung der 1. VO. zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 in Verbindung mit § 103 BauO NW
jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffend äußere Gestaltung sind gemäß § 103 Landesbauordnung in Verbindung mit der III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1970 verbindlich.

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~eine~~ eine Abzeichnung - ~~Vergrößerung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1952 im Maßstab 1:500 durch ~~Uraufnahme - vereinfachte - Teil~~ - Neuvermessung ~~Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude)~~
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anweisung~~
~~Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 1.10.1975~~ ~~Rhein-Sieg-Kreis Der Oberkreisdirektor Vermessungs- und Katasterabteilung Im Auftrage~~

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 1.10.1975 überein.
Siegburg, den 15.10.1975
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasterabteilung
Im Auftrag
Kreisvermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 8.12.76.

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
~~Troisdorf-Sieglar, den~~
~~Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V.~~
~~Beigeordneter~~

Der Bebauungsplan Nr. ist gemäß § 2 (1) u. (7) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) ~~§ 2 (1) u. (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256)~~ durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 18.11.75 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den

Bürgermeister	Ratsmitglied

Entwurf:
Troisdorf-Sieglar, den 16.11.76
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Fertigung:

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) hat auf Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom am ~~nicht~~ stattgefunden.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

~~Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BBauG~~ vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in Verbindung mit Artikel 3 § 1 (2) des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2221); § 2a (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in der Zeit vom 29.12.76 bis 1.2.77 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
I. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am 16.5.77 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Sieglar, den

Bürgermeister	Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 30.9.77 unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 29.10.77 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 09/2010) zugrunde.

Troisdorf, 29.04.11 — Der Bürgermeister Im Auftrag .... ~~Öffentl. bestellter~~ Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 29.04.2011 — Der Bürgermeister Im Auftrag .... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, 29.04.11 — Der Bürgermeister Im Auftrag .... Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 29.04.2011 — Der Bürgermeister Im Auftrag .... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.04.2010 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung 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 27.04.2010 bekannt gemacht.

Troisdorf, 02.05.2011 — .... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch ~~öffentliche Anhörung am~~ .... / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 06.10.2010 bis 19.10.2010 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ....——.... auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, 29.04.2011 — Der Bürgermeister Im Auftrag .... Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 02.05.2011 — .... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.12.2010 bis 19.01.2011 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.12.2010 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, 02.05.2011 — 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 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 und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, ...——.... — Der Bürgermeister In Vertretung .... Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.03.2011 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 02.05.2011 — .... Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 02.05.2011 — Siegel (STADT TROISDORF) — .... Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 10.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 11.05.2011 — 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2009 (GV. NRW S. 764)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 7. ÄNDERUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Im festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der Nutzung

2.1 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 überschreiten.

2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

2.3 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

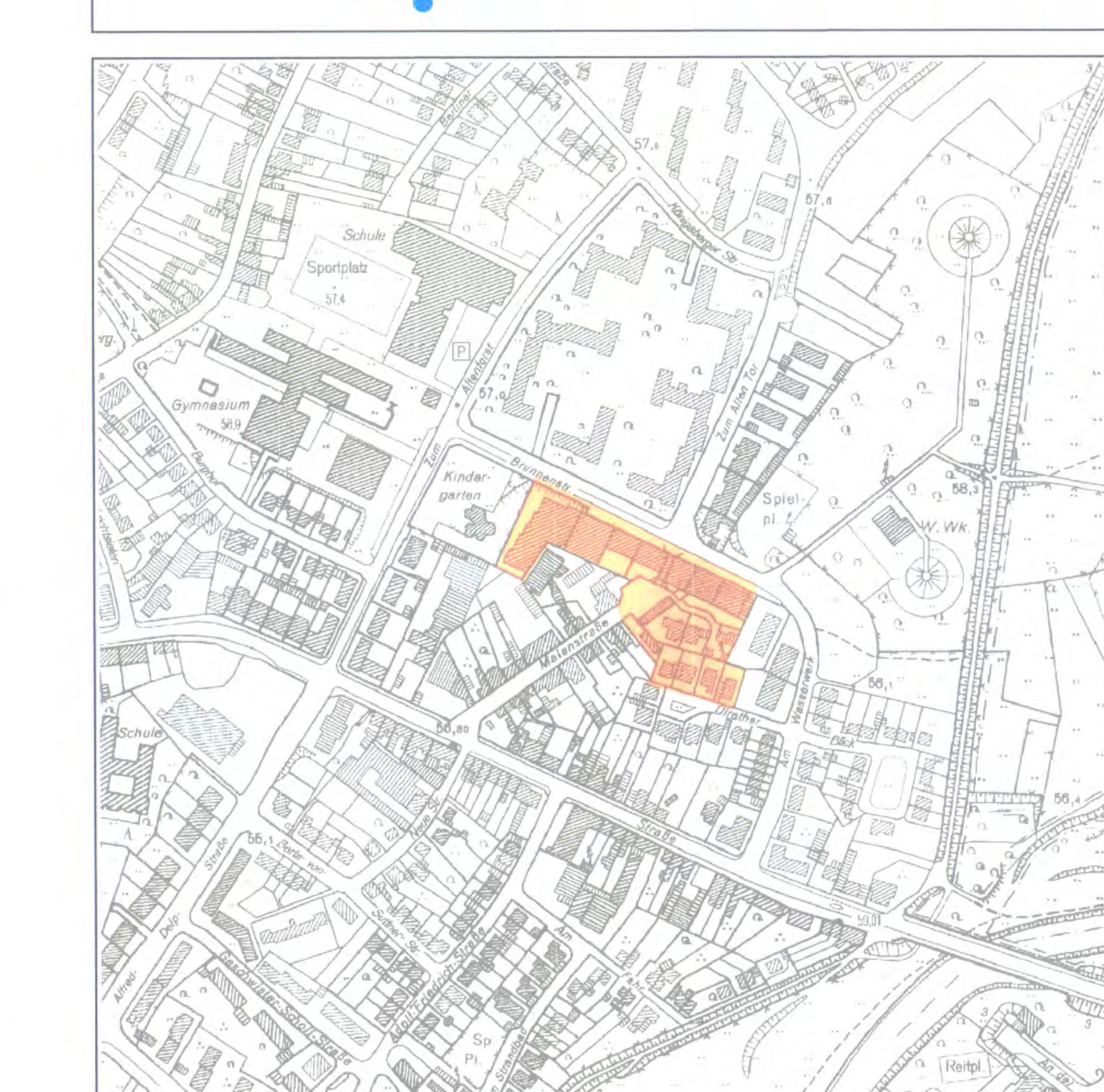
3. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potentiellen Überflutungsbereich der Agger. Es sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden. Die Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimieren.

4. Geltende Fassung der Baunutzungsverordnung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist für den gesamten Bebauungsplan einschließlich der nicht geänderten Teile des Planes die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 anzuwenden.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 73, 7. Änderung

Rechtskraft 10.05.2011 — Maßstab 1:500