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 (§ 4a 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.

Hinweis:

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

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.

17.9.1979

Bebauungsplan T 80, Blatt 1

- Textliche Festsetzungen -

1. MK - Kerngebiet nach § 7 BauNVO

1.1 Entlang der Kölner Straße sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 2 Ziff. 7)

2. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 i. V. mit § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

4. Garagen sind, soweit anfahrbar, innerhalb der Überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagenstandorte zulässig. Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig.

5. Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 Bau NVO, sofern sie aufgrund der Überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können.

Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

6. Erhaltung von Gebäuden und Bauteilen

6.1 Die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

6.2 In dem gekennzeichneten Gebiet, entlang der Cecilienstraße kann gemäß § 39h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

7. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

7.1 Abstandsflächen:

In der Cecilienstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenzuges zu sichern. (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauO NW).

7.2 Dachneigung:

Bei neu geplanten Gebäuden muß die Dachneigung entlang der Kölner Straße und entlang des Annoniusweges 30° - 40°, entlang der Cecilienstraße 40° - 50° betragen.
Die Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude ist zu berücksichtigen. Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichten Bestimmungen genutzt werden.

7.3 Höhen:

Die Traufhöhe der Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen darf max. 11 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15 m betragen.

7.4 Dachmaterialien:

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind Ziegel zu verwenden.

7.5 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

7.6 Fassadenmaterialien:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis maximal 90 cm Höhe zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u. ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

7.7 Werbeanlagen:

Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im I. Obergeschoß zulässig.

7.8 Flachdächer:

Flachdächer in den Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

7.9 Fenster:

Für die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

7.10 Grünflächen:

Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

8. Hinweise:

8.1 Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen, Firsthöhen) und Dachneigungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

8.2 Alle Einfahrten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme des Begriffes "Fußgängerzone", sind lediglich Hinweise.

8.3 Ausnahmen und Befreiungen:

Ausnahmen und Befreiungen regeln die §§ 31 BBauG und 86 BauO NW.

8.4 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig im Sinne von § 156 BBauG und von § 101 BauO NW handelt, wer gegen diesen Bebauungsplan, einschließlich seiner textlichen Festsetzungen, verstößt.

Dieser Plan - Textteil ist gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96/ SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122) mit Verfügung vom 2.5.1979 genehmigt worden.

Siegburg, den 17.5.1979

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
- 60 OBBAB -
Im Auftrag

17.9.1979

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T80 Blatt 1 liegt im Sanierungsgebiet A2.

Das Gebiet wurde durch Beschluß des Rates als Sanierungsgebiet gemäß §2 Abs. 5i Bau FG förmlich festgelegt. Diese Satzung ist seit dem 30.7.197- rechtsverbindlich.

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. T 80

BLATT 1

Für ein Gebiet zwischen der Nordseite der Kölner Straße, der Nordwestseite der Cecilienstraße, der Südseite des Flurstückes, Gemarkung Troisdorf, Flur 10 Nr. 1835 bis zur südöstlichen Vermarkung folgend, die Schloßstraße überspringend, entlang der Ostseite der Schloßstraße bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Kölner Str.

17.9.1979

III. Veränderung zur Änderung der 1. Veränderung zur Durchführung des Rundstabgurtnetzes vom 21.4.1970

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

WS Kerngebiet
Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 26.6.1962 sind nicht zulässig

WR Reines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig

WA Allgemeines Wohngebiet

WB Besonderes Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

GE Gewerbegebiet
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig

GI Industriegebiet
Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig

SW Wochenendhausgebiet

SO Sondergebiet, § 10 Bau NVO
Ausnahmen nach § 11 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig

Mehr überbaubare Grundstücksfläche Auf Ziffer 22 der Legendenfassung wird verwiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

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

Art	Beschaffenheit	GRZ	GFZ
WS	I	0,2	0,4
	II	0,3	0,6
	III	0,4	0,8
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	II	0,4	0,8
	III	0,4	0,8
MK	I	1,0	1,0
	II	1,0	1,0
	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	I	0,8	-
	II	0,8	1,6
	III	0,8	2,0
	IV+V	0,8	2,2
	VI+mehr	0,8	2,4
SW	I	0,2	0,2
SO	II	0,3	0,6
	III	0,4	0,8

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
Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

Baulinie
Baugrenze
Stellenbegrenzungslinie und Baulinie
Stellenbegrenzungslinie und Baugrenze
Baugrenze und Nutzungsgrenze
Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
Grenze einer Erhaltungssatzung nach § 39h BBauG

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

Verwaltungsgebäude
Schule
Turnhalle
Theater
Jugendheim, Jugendherberge
Post
Kirche
Hallenbad
Kindertagesstätte, Kindergarten
Schutzraum
Feuerwache

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

Straßenbegrenzungslinie
Öffentlicher Parkplatz
Öffentlicher Parkstreifen

Private Stellplätze
Fahrschein-, Parkscheinen-, Parkplatz- und Fußwegbereitzungslinie (nur als Hinweis)
Parkeinfahrt (nur als Hinweis)
Fußwegübergang (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizitätswerk
Gaswerk
Wasserbehälter
Umformerstation
Pumpwerk
Müllverbrennungsanlage
Fernsehturm
Versorgung
Umspannwerk
Trafostation
Kläranlage
Fernheizwerk
Versorgungs-, Fernheizgas- und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

Straßengrün
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
Zeltplatz
Badeplatz
Friedhof
Sportplatz
Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

Wasserflächen, Hafen

Flächen für die Wasserwirtschaft

Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
Schutzwaldflächen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen
Nutzungsgrenze
Garagen
Gemeinschaftsgaragen
Tiefgaragen
Grundstückszufahrt
Firstrichtung
Flachdach
Satteldach
Walmdach
Dachbegrünung
Denkmalschutz
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen

IV Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
Wasserschutzgebiet
Flächen für Bahnanlagen

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan:

Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß Beschluß des Rates vom 28.9.78 ortsüblich bekanntgemacht am 11.12.78

Troisdorf-Siegler, den 11.12.78
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Entwurf:
Troisdorf-Siegler, den 11.12.78
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Oberbaurat

Der Bebauungsplan Nr. T 80 Blatt 1 ist gemäß § 2 (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 genehmigt worden.

Köln, den 17.12.78
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Siegburg, den 28.9.78

Es wird bescheinigt, daß der Festsetzung des Stadtstraßenplanes Führung geometrisch einwandfrei ist.

Siegburg, den

Der Bebauungsplan Nr. T 80 Blatt 1 ist gemäß § 2 (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 genehmigt worden.

Troisdorf-Siegler, den 17.12.78
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 18.12.78 bis 19.1.79 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Siegler, den 22.1.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 ist gemäß § 2 (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 mit Begründung öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit wurde am 22.1.79 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf-Siegler, den 25.10.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 ist gemäß § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 genehmigt worden.

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden am 16.4.1980

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

III. Veränderung zur Änderung der 1. Veränderung zur Durchführung des Rundstabgurtnetzes vom 21.4.1970 in Verbindung mit § 103 BauO NW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 18.7.1978 (GV NW S. 264).

Siegburg, den 17.12.78

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 ist gemäß § 2 (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 mit Begründung öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit wurde am 22.1.79 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf-Siegler, den 25.10.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 ist gemäß § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 genehmigt worden.

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden am 16.4.1980

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Siegburg, den 17.12.78

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 18.12.78 bis 19.1.79 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Siegler, den 22.1.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 ist gemäß § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 genehmigt worden.

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden am 16.4.1980

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Siegburg, den 17.12.78

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 18.12.78 bis 19.1.79 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Siegler, den 22.1.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 ist gemäß § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 genehmigt worden.

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden am 16.4.1980

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Siegburg, den 17.12.78

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 18.12.78 bis 19.1.79 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Siegler, den 22.1.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Bebauungsplan T 80 Blatt 1 ist gemäß § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) mit Verfügung vom 17.12.78 Az: 21 - 6611.1 - 1/78 der Bezirksregierung Köln vom 17.12.78 genehmigt worden.

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden am 16.4.1980

Troisdorf-Siegler, den 16.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.