N

M. 1:500

1. MK = Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Sonstige Wohnungen gemäß § 7, Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO sind ab dem dritten Vollgeschoss zulässig. Der Anteil der Geschoßfläche von Wohnungen gem. § 7, Abs. 2, Nr. 6 und 7 darf 30 % der gesamten Geschoßfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Anregungen und Stellungnahmen berücksichtigt nach der 1. Offenlage laut Beschluss des Rates vom 18.12.2001

Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ~~MK = Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO~~

~~Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7, Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO Wohnungen zulässig.~~

2. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Werbeanlagen

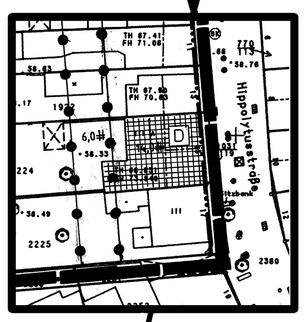
Werbeanlagen, die auf der Außenfassade angebracht werden und in den Straßenraum ausragen, sind nur bis zu einer Höhe von 4,5 m über Straßenniveau zulässig.

3. Dachbegrünung

Die Dachflächen von geplanten Flachdächern sind mindestens zu 30% extensiv oder intensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist ein Abflussbeiwert ≤0,3 anzuhalten.

4. Hinweise:

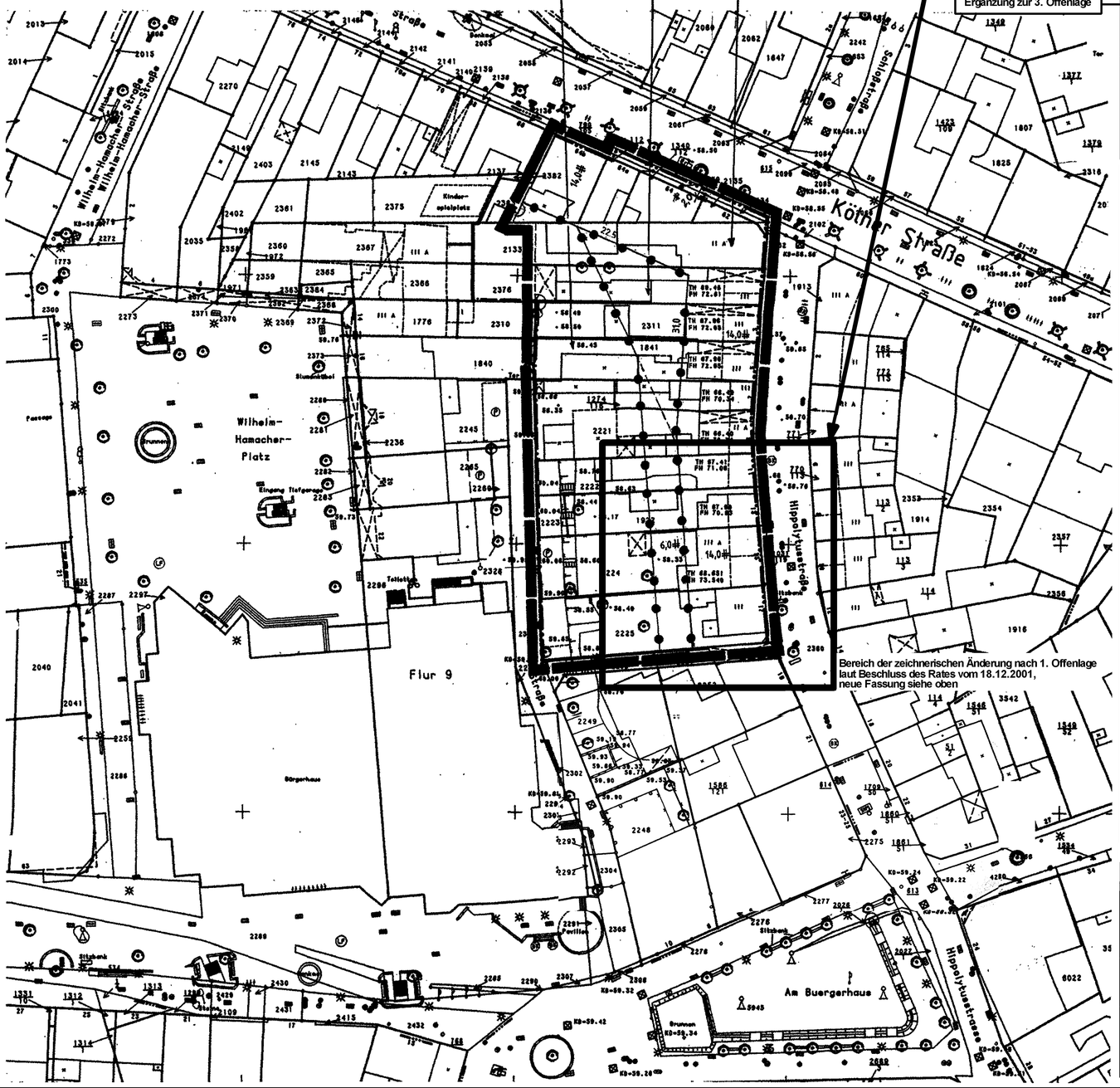
Für den Planbereich gelten auch die Festsetzungen des Textbebauungsplanes T 139 (Ausschluss von Spielhallen, Sexshops und ähnlichen Nutzungen)




GH ≤ 73,00 m ü. NN

| MK I | MK II | MK III-IV |
|---|---|---|
| 1,0 (25) | 1,0 (25) | 1,0 (25) |
| - g | - g | - g |

Ergänzung zur 3. Offenlage




Bereich der zeichnerischen Änderung nach 1. Offenlage laut Beschluss des Rates vom 18.12.2001, neue Fassung siehe oben

## ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 — 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 | BUNDESFERNSTRASSEN-GESETZ |
| StrWG NW | STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN |

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBL. I S. 137) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBL I S. 1950)

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 (PlanzV90) 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 NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)

Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926/SGV NW 77).

## 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) (§ 19 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

| WA | II | ART DER NUTZUNG | GESCHOSSZAHL |
|---|---|---|---|
| 0,4 | (0,8) | GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHEN ZAHL |
| – | 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

- GH — GEBÄUDEHÖHE (m über NN)
- 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
- VERRIEKELUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- 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)

## FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- 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. § 51 (1) Ziffer 2 BauO NW)
- E — ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 9 BauGB)

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ST, GST, GA, GGA, TG, HG — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSGARAGEN, TIEFGARAGE, 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)
- 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
- Ü — ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SW — 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/O, 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.

Diese Plangrundlage ist ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterauszug vom ..... überein.

Troisdorf, den .....
(Siegel)
.....
Sachgebietsleiter Vermessung/ObVI

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom ..... überein.

Troisdorf, den .....
(Siegel)
.....
Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Troisdorf, den .....
(Siegel)
.....
Sachgebietsleiter Vermessung

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt

Troisdorf, den .....
(Siegel)
.....
Amtsleiter Stadtplanungs- Vermessungsamt

Dieser Pan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Troisdorf, den .....
Der Bürgermeister
i.V.
(Siegel)
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungsbeschluß dieses Planes wurde vom Umwelt- und Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am ..... gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 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 .....
.....

Der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Offenlegung am ..... beschlossen.
(§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)

Troisdorf, den .....
.....
Vors. d. Umwelt- u. Planungsausch./ Sonderausch. "Innenstadtentwicklung

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 .....
Der Bürgermeister
i.V.
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Den geänderten Entwurf und die erneute Offenlegung
- die eingeschränkte Beteiligung - hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß "Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am.....beschlossen.
(§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)

Troisdorf, den .....
.....
Vors. d. Umwelt- u. Planungsausch./ Sonderausch. "Innenstadtentwicklung

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

Troisdorf, den .....
Der Bürgermeister
i.V.
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Den geänderten Entwurf und die erneute Offenlegung
- die eingeschränkte Beteiligung - hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß "Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am.....beschlossen.
(§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)

Troisdorf, den .....
.....
Vors. d. Umwelt- u. Planungsausch./ Sonderausch. "Innenstadtentwicklung

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

Troisdorf, den .....
Der Bürgermeister
i.V.
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am ..... als Satzung beschlossen.
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Troisdorf, den .....
.....
Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung – der Genehmigung der Bezirksregierung – ist am ..... erfolgt.
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Troisdorf, den .....
Der Bürgermeister
i.V.
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT
**TROISDORF**

**Bebauungsplan Nr. : T 89 Blatt 3**

**Änderung Nr. : 1**

**Rechtskräftig seit:**

**Übersichtsplan M 1: 5000**

