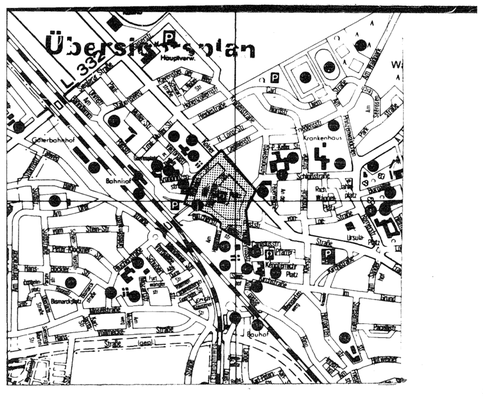


1 : 500

Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) zugunsten der Öffentlichkeit (Passage). Geringfügige Verschiebung im Zuge der Verwirklichung ist möglich.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) zugunsten der anliegenden Parzellen

Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) zugunsten der Öffentlichkeit (Passage).

~~Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) zugunsten der Öffentlichkeit (Passage). Geringfügige Verschiebung im Zuge der Verwirklichung ist möglich.~~

Cecilienstraße
Fußgängerzone
Kölner-Straße
Schloßstraße
Wilhelm-Hamacher-Straße
Viktoriastraße
Kronprinzenstraße
Wilhelmstraße
Hippolytusstraße
Poststraße
Blücherstraße
Fischerstraße
Am Hasenberg
Wilhelm Hamacher Platz
Überdeckte Arkaden
Baugrenze
oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig
Fl. 8
Fl. 9
Fl. 10
Fl. 11

MK
II-III g SD D 45°-60°
II-IV g SD D 45°-60°
III+II—Dachgeschoße g SD D 45°-60°
E
I/g FD
II/g FD
IV/g
IX/g
(IV+1StG) g FD
(III+1StG) g FD
W IIIB

Grundstücke für den Gemeinbedarf (sozial-kulturelles Zentrum) III FD

Bebauungsplan T 89, Blatt 3

Textliche Festsetzungen

1. MK-Kerngebiet nach § 7 Bau NVO

1.1 Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 Wohnungen zulässig.
Um den Wilhelm-Hamacher-Platz herum sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO)

2. Garagen sind, soweit die Grundstücke nach Einrichtung der Fußgängerzone noch anfahrbar sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Bau NVO)
Tiefgaragen sind überall zulässig.

3. 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.

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

An der Nord- bzw. Ostseite des Wilhelm-Hamacher-Platzes ist für die Obergeschosse eine Baulinie, für die Erdgeschosse eine Baugrenze festgesetzt, um eine begehbare Arkadenreihe zu erzielen. (§ 23 Bau NVO)

5. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen

5.1 In den gekennzeichneten Gebieten entlang der Hippolytusstraße und an der Wilhelmstraße kann gemäß § 39 h 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.

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

6. Gestaltungsvorschriften nach § 103 LBauO NW

6.1 Abstandsflächen:

In der Hippolytusstraße und in der Wilhelm-Hamacher-Straße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 LBauO NW).

6.2 Dachneigung:

Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebieten muß zwischen 45° und 60° betragen. Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.3 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.

6.4 Dachmaterialien:

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

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

6.6 Fassadenmaterialien:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis maximal 90 cm Höhe zulässig.

6.7 Werbeanlagen:

Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoß zulässig.

6.8 Flachdächer:

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

6.9 Fenster:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.10 Grünflächen:

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

7. Hinweise:

7.1 Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen, Firsthöhen), 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.

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

7.2 Ausnahmen und Befreiungen

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

7.3 Ordnungswidrigkeiten:

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

25 81 300

81 600

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. T 89
BLATT 3

Für einen Bereich zwischen der Nordseite der Kölner Straße (B 8), der Ostseite der Hippolytusstraße, der Südseite der Fischerstraße und Poststraße, sowie der Westseite der Wilhelmstraße.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet — Ausnahmen nach § 2 Abs. Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) vom 26.12.1968 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
- 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

b) Maß der baulichen Nutzung

(II-III) (III+I) IV, IX — Zwingende Zahl der Vollgeschosse; Höchstzahl der Vollgeschosse; Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	Geschoßflächenzahl	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
- ,o, Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

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

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

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

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

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

b) Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Klaranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hausanschlußwasserleitungen

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
- D Dachneigung 45° - 60°
- Denkmalschutz
- Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze für den Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG, siehe textliche Festsetzungen Abs. 5
- StG Staffelgeschoß

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet 1.2.3
- Flächen für Bahnanlagen
- W IIIB Wasserschutzzone IIIB DN AG

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 6.5. 1975
Siegburg, den 6.5. 1975

Die vorliegende Plangrundlage wird z. Zt. ~~nur~~ durch neuvermessen Fortführungsvermessungen (Nr. 5 u. 7 A. II) nach einer Interimsvorschrift und unter Verwendung von Fort- u. Vermessungsunterlagen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung zum Beg. Bes. und Verm. Bez. Anweisung.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 6.5.75 überein
Siegburg, den 6.5.1975
Rhein.-Sieg.-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasterabteilung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 2.3.79

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 § 39 b bis h BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie § 10 Sat Bau FG vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318).
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

PlanzVO vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
III. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 in Verbindung mit § 103 BauO NW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264).

Dieser Plan ist der Urkundsplan ~~/stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
Troisdorf-Sieglar, den 6.4.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß ~~§ 2 (6) BBauG~~ vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Artikel 3 ~~§ 11 (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 10.5.76 bis 12.6.76 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
I. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T89 Blatt 3 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 2.11.77 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am 29.1.1979 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Sieglar, den
Bürgermeister Ratsmitglied

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

Der Bebauungsplan Nr. T89 Blatt 3 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 17.4.1979 unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

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 13.12.77 ~~nicht~~ stattgefunden.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 17.5.79 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
I. Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt
Troisdorf, den 12.12.2000
(Siegel) gez. Crispeels
Amtsleiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt

~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN~~
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
Troisdorf, den 12.12.2000
Der Bürgermeister
i.V.
(Siegel) gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß 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 30.08.2000 – ~~hat nicht~~ stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.
Troisdorf, den 12.12.2000
gez. Crispeels

Der ~~Umwelt- u. Planungsausschuß~~/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 23.05.2000 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)
Troisdorf, den 12.12.2000
gez. Jablonski
Vors. d. ~~Umwelt- u. Planungsausschuß~~/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 02.01.2001 bis 05.02.2001 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 12.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 26.03.2001
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

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 .....
Der Bürgermeister
i.V.
Vors. d. Umwelt- u. Planungsauss./ Sonderauss. "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 03.07.2001 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Troisdorf, den 02.08.2001
gez. Üdelhoven
Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ – ist am 31.07.2001 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Troisdorf, den 06.08.2001
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 3

Änderung Nr.: 2

Rechtskräftig seit: 31.07.2001