STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. E 65

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE VÖRGEBIRGSBLICK, DER L 332 N, DER DER NORDÖSTLICHEN/ PARZELLENGRENZE DES FLURSTÜCKES GEMARKUNG SIEGLAR FLUR 28 NR. 168, SOWIE DEM TRASSENVERLAUF DER ELEKTRISCHEN KLEINBAHN DER VERKEHRSBETRIEBE DES RHEIN-SIEG-KREISES BIS ZUM AUFTREFFEN AUF DEN AUSGANGSPUNKT.

Aus dem Verfahren Verwaltungsvorlage Fläche n. Ratsbeschluß vom 20.6.1972

M. 1 : 1000

Flur 24 | Flur 21 | Flur 6 | Flur 5

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan E 65: § 8 (1) u. (2) BBauG vom 23.7.1960 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.7.1964 (BGBl. I S.341)
BauNVO vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237)
Die § 16 ff. der Änderung der LBO sind Durchführung des BBauG vom 23.6.1970 in Verbindung mit § 103 BAU ORDN

Geändert laut Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 15.12.1972

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MK	Kern-Gebiet

b) Maß der baulichen Nutzung

Höchstzahl der Vollgeschosse

Art	Geschoßzahl	GRZ	BMZ
WS	I	0,2	0,3
	II	0,3	0,4
WR	I	0,6	0,6
WA	I	0,4	0,8
	II	0,4	1,0
	III	0,4	1,0
	IV + V	0,6	1,2
MD	I	0,4	0,5
	II	0,6	0,9
MK	I	1,0	1,0
	II	1,0	2,0
	III	1,0	3,0
	IV + V	1,0	3,2
	VI + mehr	1,0	3,4
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	III	0,8	–
GH	I	0,2	0,2

c) Bauweise

o offene Bauweise
ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
E nur Hausgruppen zulässig
g geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

Baugrenze
Bauliche Begrenzungslinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
Baugrenze und Nutzungsgrenze

a) Flächen für den Gemeinbedarf

Verwaltungsgebäude
Schule
Kindergarten
Theater
Jugendheim; Jugendherberge
Kirche
Hallenbad
Kinderspielplatz Kindergarten
Schulzentrum
Bibliothek
Friedhof
Sportanlagen
Sporthalle
Sportplatz
Schwimmbad
Öffentliches Parkhaus
Öffentlicher Parkplatz

b) Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizitätswerk
Gaswerk
Wasserbehälter
Umformerstation
Pumpwerk
Müllbeseitigungsanlage
Kläranlage
Wasserwerk
Rohrnetzwerk
Brunnen
Hochbehälter
Führung oberirdischer Versorgungsleitungen und Hochdruckwasserleitungen

c) Grünflächen

Straßengrün
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
Zeltplatz
Badeplatz
Friedhof
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Straßenbegleitgrün
Öffentliches Parkplatz
Öffentlicher Parkstreifen

d) Wasserflächen

Wasserflächen, Hafen

Private Stellplätze
Fahrbahn-, Parkstreifen-, Parkplatz- und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis)
Verkehrsfläche (nur als Hinweis)
Fußwegführung (nur als Hinweis)

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

Straßenbegrenzungslinie
Öffentlicher Parkplatz
Öffentlicher Parkstreifen

Flächen für die Wasserwirtschaft
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen
Stützgrenze
Nutzungsgrenze
Böschungen
Gemeinschaftsgaragen
Unterirdische Gemeinschaftsgaragen
Grundstücksausfahrt
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

III Sonstige Darstellungen, Hinweise und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen
Stützgrenze
Nutzungsgrenze
Böschungen
Gemeinschaftsgaragen
Unterirdische Gemeinschaftsgaragen
Grundstücksausfahrt
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, sowie unterschiedlicher Bauweise, Baugrenze, Nutzungsgrenze, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen: Flächen für Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Flächen für Aufschüttungen, Flächen für Abgrabungen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für die Ablagerung, Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Verkehrsflächen, Verkehrsberuhigte Bereiche, Flächen für Bahnanlagen, Flächen für den Luftverkehr, Versorgungsleitungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Gasleitungen, Fernmeldekabel, Elektrizitätsleitungen, Fernwärmeleitungen, Rohrleitungen, Leitungsrechte, Sonstige Planzeichen

IV Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
Wasserschutzgebiet I, II, III
Geländeschutzgebiet
Überschwemmungsgebiet

Die vorliegende Plangrundlage ist i.d.Z. – ohne Abänderung i.lage/Übernahme der farblosen Parkplatz- und Fußwegbegrenzungslinie Einzelne Hinweis(e) – Nach Maßnahmen der Die Plangrundlage entspricht äußerlichen der Ergebnisse der Katasterfortführungsvermessungen (§ 29 Satz 1 – Schutz – Anordnung).

Siegburg, den 26. Juli 1971

Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Straßenfluchtlinien genehmigt ist.

Siegburg, den 17. Juli 1972

Der Landrat

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Zeit vom 23.5.1960 bis 23.6.1960 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Siegler, den 22.2.1971

Bürgermeister | Rotering

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 BBauG mit Verfügung vom 21.12.1971 aufgestellt worden.

Troisdorf-Siegler, den 22.2.1972

Bürgermeister | Rotering

Entwurf und aufgestellt:

Troisdorf-Siegler, den 16.1.1972

Stadt Troisdorf Stadtplanung

Fertigung: 15.1.1972 / Sa

Dieser Plan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 26.6.1972 bis 26.7.1972 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Siegler, den 28.7.1972

Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 25.5.1972 – Az. 34.2.1 – der Bezirksregierung Köln gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 1 Abs. 5 der VO vom 26.11.1968 (GV. NW. S. 358) genehmigt.

Köln, den 15.2.1973

Der Regierungspräsident, In Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am 25.5.1972 von der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden:

Troisdorf-Siegler, den 25.5.1972

Bürgermeister | Rotering

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 15.2.1973 genehmigt worden.

Köln, den 15.2.1973

Der Regierungspräsident, In Auftrag

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Troisdorf-Siegler, den 16.3.1973

Der Stadtdirektor.

Die Bebauungsplanung der Gemarkungen sind Gegenstand der Bekanntmachung vom 01. Okt. 1973 gemäß § 12 BBauG erfolgt.

Troisdorf-Siegler, den 2.12.1973

Der Stadtdirektor.

Übersichtsplan

ESCHMAR | SIEGLAR | MÜLLEKOVEN | Eschmarer Mühle | Rembrandtstraße | Cranachstraße | Tizianstraße | Robert-Koch-Straße | Hermann-Löns-Straße | van-Gogh-Platz

M 1:500

FI. 27

STADT TROISDORF

ÄNDERUNG NR. 18 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 65

Für einen Bereich zwischen der Rembrandtstraße, van-Gogh-Platz, Cranachstraße und Tizianstraße.

Legende

I. Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

b) Maß der baulichen Nutzung

c) Bauweise

d) Linien und Grenzen

a) Flächen für den Gemeinbedarf

b) Flächen für Versorgungsanlagen

c) Grünflächen

d) Wasserflächen

II. Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

III. Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG i.V.m. § 1 Abs. 5 der VO) und zugunsten des jeweiligen Trägers der Versorgungsleitungen mit ihren Anlagen, wird durch Eintragung gesichert.

Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen nebenstehender Schnitte ergänzt werden, wenn der Gesamtgeschoßfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Textliche Festsetzungen der 18. Änderung des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1

1. Aufhebung der Gestaltungsfestsetzungen vom 29.06.1972

Die nachfolgenden, in der Satzung der Stadt Troisdorf vom 29.06.1972 getroffenen Gestaltungsfestsetzungen, die gemäß § 13 der Satzung und gemäß § 103 der Landesbauordnung (BauO) NW i.d.F. Gesetz vom 27.04.1970 i.V. mit der Änderungen Rechtsverbindlich sind, werden aufgehoben:

Festsetzungen

Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes ist die Verordnung über Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (2) BauO und § 103 (1) BauO NW i.V. mit der Verordnung zur Änderung der V. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.04.1972

§ 1

Durch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung soll erreicht werden, daß die einzelnen Baukörper in Form, Farbe und Material so aufeinander abgestimmt werden, daß ein geschlossenes städtebauliches Bild entsteht.

§ 2

(1) Die Dachform ist steil (Neigung 30 – 48 Grad) zu wählen zulässig ist auch 17 Grad Neigung. Auf einer Gebäudeseite dürfen die Dachneigungen nicht um mehr als 5 Grad voneinander abweichen, um eine einheitliche Neigung der Höhe zu gewährleisten. Im Geschoßbereich kann auf der Dachseite verzichtet werden.

(2) Garagen und Garagenhöfe sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen. Die Zufahrt darf maximal 3 % Gefälle aufweisen.

(3) Die einheitliche Gestaltung der angrenzenden Gemeinschaftsgaragenanlagen muß gewährleistet sein. Dazu ist die Höhenabstimmung durch die Eigentümer nachzuweisen.

§ 3

(1) Die Geschoßhöhe wird für die am- und geschossweisen Wohnräumen einheitlich auf 2,75 m festgesetzt. Von der festgesetzten Geschoßhöhe kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Höhe der Nachbarbebauung eingehalten wird.

(2) Die Gesamthöhe der Garagen wird mit max. 2,40 m festgesetzt.

§ 4

(1) Alle Bauhöhenlinien müssen mit Flachdächern versehen werden.

(2) Die Dachentwässerung hat über innenliegende Regenabläufe zu erfolgen. Dachrinnen sind nicht zulässig. Wasserspeier können ausnahmsweise auf der Gartenseite zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in das angrenzte Gesamtbild einfügen und die Aufliegerplatten an das Kanalsystem angeschlossen sind.

§ 5

Die Attikahöhe muß einheitlich in um bestimmten und die zusammenhängenden Bauflächen in Höhenlage und Materialwahl aufeinander abgestimmt werden.

Für die Attikaverkleidung sind folgende Materialien zulässig:
Steinblenden, dunkle Verschalung, dunkle Asbestzementplatten, dunkel gebeiztes Holz sowie dunkel mattierte Metalle.

§ 6

(1) Die Außenflächen aller Gebäude sind nach der natürlichen Materialwahl zu gestalten. Zusammenhängende Baublöcke sind hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen. Für die Außenflächen sind folgende Materialien zulässig:

a) Steinbau
b) weißer Putz, nach oder glatt
c) Holzverschalung in dunklen Farbkombinationen
d) Holzflächen dunkel gebeizt.

(2) Bei der Farbgebung sind keine Pastellfarben zulässig.

(3) Außenflächen, die an Nachbargrundstücke grenzen, sind im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern wie die übrige Außenfläche zu gestalten. Hiervon jedoch ausgenommen glatzen verboten.

§ 7

(1) In der Vorgartenzone sind nur Rasenflächen, Gehwegplatten und Hecken als Begrenzung zulässig.

(2) Im Gartenbereich sind alle Einfriedigungen bis zu 2,0 m hohe Mauern aus Steinblöcken bzw. Betonsteinmauern oder Zäune aus farblich aufeinander abgestimmten dichten Holzmetallen zulässig.

(3) In Verbindung mit Einfriedigungsmauern sind Gartenhäuser bis zu 5 cm Gesamthöhe mit einer Gesamtlänge von 2,20 m mit Flachdach in der nicht überbaubaren Gartenfläche zulässig. In Bezug auf die Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie und der Bauzone bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

§ 8

(1) Die Fenster-, Balkon- und Terrassenverblendungen der Hauptgeschosse flauten sollen zur Betonung der Horizontalgliederung aus festen Einheiten bestehen.

(2) Die Terrassen bzw. Balkonflächen der Geschoßbauten sind pro Wohnung mindestens 15 % der darzugehörigen Wohnfläche betragen.

§ 9

Die Garagenanlagen der Garagenhöfe sind einheitlich nach der unter §§ 5 und 6 aufgeführten Materialien zu gestalten.

Evtl. geringe Dachneigungen müssen durch entsprechende Attikahöhen berücksichtigt werden. Dachrinnen und Regenrohre sind unzulässige anzuordnen.

Blech- und sonstige Leichtgaragen sind nicht zulässig.

Die weiteberdachten Fronttüchten der Garagenhöfe sind zu begrünen.

§ 10

(1) Im Gartenbereich sind auch in der nicht überbaubaren Fläche Schwimmbecken zulässig.

(2) Oberirdische Schwimmbecken können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die GRZ nicht überschritten wird.
Für die Gestaltung gelten §§ 5 und 6.

§ 11

Für den Planglobal ist eine öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Einstellplätzen sind nicht zulässig.

§ 12

(1) Zur Bedachung der Gebäude sind nur Ges- und Elektrodächpappen zulässig.

(2) Offene Kamine für die gelegentliche Befeuerung mit fest bzw. flüssiche sind zulässig.

(3) Die Kaminköpfe sind einheitlich entsprechend der jeweiligen Attikaverkleidung und 75 cm über Oberkante Flachdach zu führen.

§ 13

Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes E 65 und treten mit der Verkündigung und Genehmigung dieses Planes gemäß § 11 BBauG in Kraft.

Troisdorf-Siegler, den 28. Mai 1972

gez. Ludwig
Bürgermeister

Diese Festsetzungen sind vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29. Mai 1972 gemäß § 10 BauO NW als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Siegler, den 29. Mai 1972

gez. Ludwig
Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer

Soweit in der Planzeichnung nicht abweichend festgesetzt, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Flachdächer zulässig.

3. Gebäudehöhen

(1) In den Teilbereichen, in denen kein Satteldach als Dachform im Bebauungsplan festgesetzt ist, beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe abhängig von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG)

- bei 1 VG = 3,20 m
- bei 2 VG = 6,00 m
- bei III VG = 8,80 m
- bei IV VG = 11,50 m
- bei V VG = 14,20 m
- bei VI VG = 17,00 m.

(2) Die Bezugshöhe ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der straßen- / wegseitigen Eingangsfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudemitte aufgetragene Linie bis mit der Straßenmitte rechtwinkelgemessen Schnittpunkt dieser 7 Wegpunkte zum Schnitt zu bringen. Der erhaltene Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um technische Einrichtungen handelt und die Einhaltung der vorgenannten Höhen zu unverhältnismäßigen Erschwernissen führen würde.

4. Verwendungsbeschränkung für bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe

Feuerstätten, die der Beheizung von Gebäuden dienen, dürfen nur mit Gas als Brennstoff betrieben werden. Als Zusatzbeheizung sind in max. einem Raum der Wohnung auch offene Kamine und Einsätzen für die gelegentliche Befeuerung mit festen Brennstoffen zulässig. Als Brennstoffe sind nur gasförmige Kraftstoffe (kein tarierten, gebräuchs oder in ähnlicher Weise behandelte Brennstoffe) und Heizöl EL zugelassen. Die Verwendung von vorhandenen Festbrennstoff-Heizanlagen sind für die Zeit ihrer Restnutzungsdauer mit den o. g. Holzbrennstoffen, Brennkohle oder Brennkoks zu betreiben.

5. Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 einschließlich der bei In-Kraft-Treten dieser Planänderung rechtskräftigen verschiedenen Änderungen 1–7, 10, 11, 13, 14, 16 und 17 bleiben von der Verkündigung durchgeführten rechtskräftigen Änderung Nr. 18 gelten unverändert fort. Für die Gestaltungsfestsetzungen, die gemäß § 13 der Satzung und gemäß § 103 der Gestaltungssatzung, in der auch die aufgehobenen gestalterischen Festsetzungen in übersichtlicher Form wiederfinden. Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung zur Zeit/dem treten zu der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung FD (Flachdach) ergänzend hinzu.

Diese Plangrundlage ist als Kopie aus der automatischen Liegenschaftskarte (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises. Die Genauigkeit dieser Kopie entspricht der Genauigkeit der ALK.

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

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Baufluchtlinien (Straßenbegrenzungslinien) mit dem Straßenbauamt einverstanden ist.

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften echt sind. Der Nachweis ist bei Originalien des Bebauungsplanes aufbewahrt.

Dieser Plan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat die Bedenken und Anregungen der Bürger und Behörden in seiner Sitzung am ... geprüft.

Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom ... – Az. ... – der Bezirksregierung Köln gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 1 Abs. 5 der VO vom 26.11.1968 (GV. NW. S. 358) genehmigt.

Köln, den ...

Der Regierungspräsident, In Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am ... von der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden:

Troisdorf-Siegler, den ...

Bürgermeister | Rotering

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom ... genehmigt worden.

Köln, den ...

Der Regierungspräsident, In Auftrag

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Troisdorf-Siegler, den ...

Der Stadtdirektor.

Die Bebauungsplanung der Gemarkungen sind Gegenstand der Bekanntmachung vom ... gemäß § 12 BBauG erfolgt.

Troisdorf-Siegler, den ...

Der Stadtdirektor.

Textliche Festsetzungen der ... Änderung des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1

1. Aufhebung der Gestaltungsfestsetzungen vom ...

Die nachfolgenden, in der Satzung der Stadt Troisdorf vom ... getroffenen Gestaltungsfestsetzungen, die gemäß § 13 der Satzung und gemäß § 103 der Landesbauordnung (BauO) NW i.d.F. Gesetz vom ... mit der Änderungen Rechtsverbindlich sind, werden aufgehoben:

Festsetzungen

Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes ist die Verordnung über Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (2) BauO und § 103 (1) BauO NW i.V. mit der Verordnung zur Änderung der V. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom ...

§ 1

Durch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung soll erreicht werden, daß die einzelnen Baukörper in Form, Farbe und Material so aufeinander abgestimmt werden, daß ein geschlossenes städtebauliches Bild entsteht.

§ 2

(1) Die Dachform ist steil (Neigung ... Grad) zu wählen zulässig ist auch ... Grad Neigung. Auf einer Gebäudeseite dürfen die Dachneigungen nicht um mehr als ... Grad voneinander abweichen, um eine einheitliche Neigung der Höhe zu gewährleisten. Im Geschoßbereich kann auf der Dachseite verzichtet werden.

(2) Garagen und Garagenhöfe sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen. Die Zufahrt darf maximal ... % Gefälle aufweisen.

(3) Die einheitliche Gestaltung der angrenzenden Gemeinschaftsgaragenanlagen muß gewährleistet sein. Dazu ist die Höhenabstimmung durch die Eigentümer nachzuweisen.

§ 3

(1) Die Geschoßhöhe wird für die am- und geschossweisen Wohnräumen einheitlich auf ... m festgesetzt. Von der festgesetzten Geschoßhöhe kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Höhe der Nachbarbebauung eingehalten wird.

(2) Die Gesamthöhe der Garagen wird mit max. ... m festgesetzt.

§ 4

(1) Alle Bauhöhenlinien müssen mit Flachdächern versehen werden.

(2) Die Dachentwässerung hat über innenliegende Regenabläufe zu erfolgen. Dachrinnen sind nicht zulässig. Wasserspeier können ausnahmsweise auf der Gartenseite zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in das angrenzte Gesamtbild einfügen und die Aufliegerplatten an das Kanalsystem angeschlossen sind.

§ 5

Die Attikahöhe muß einheitlich in um bestimmten und die zusammenhängenden Bauflächen in Höhenlage und Materialwahl aufeinander abgestimmt werden.

Für die Attikaverkleidung sind folgende Materialien zulässig:
Steinblenden, dunkle Verschalung, dunkle Asbestzementplatten, dunkel gebeiztes Holz sowie dunkel mattierte Metalle.

§ 6

(1) Die Außenflächen aller Gebäude sind nach der natürlichen Materialwahl zu gestalten. Zusammenhängende Baublöcke sind hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen. Für die Außenflächen sind folgende Materialien zulässig:

a) Steinbau
b) weißer Putz, nach oder glatt
c) Holzverschalung in dunklen Farbkombinationen
d) Holzflächen dunkel gebeizt.

(2) Bei der Farbgebung sind keine Pastellfarben zulässig.

(3) Außenflächen, die an Nachbargrundstücke grenzen, sind im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern wie die übrige Außenfläche zu gestalten. Hiervon jedoch ausgenommen glatzen verboten.

§ 7

(1) In der Vorgartenzone sind nur Rasenflächen, Gehwegplatten und Hecken als Begrenzung zulässig.

(2) Im Gartenbereich sind alle Einfriedigungen bis zu 2,0 m hohe Mauern aus Steinblöcken bzw. Betonsteinmauern oder Zäune aus farblich aufeinander abgestimmten dichten Holzmetallen zulässig.

(3) In Verbindung mit Einfriedigungsmauern sind Gartenhäuser bis zu 5 cm Gesamthöhe mit einer Gesamtlänge von 2,20 m mit Flachdach in der nicht überbaubaren Gartenfläche zulässig. In Bezug auf die Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie und der Bauzone bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

§ 8

(1) Die Fenster-, Balkon- und Terrassenverblendungen der Hauptgeschosse flauten sollen zur Betonung der Horizontalgliederung aus festen Einheiten bestehen.

(2) Die Terrassen bzw. Balkonflächen der Geschoßbauten sind pro Wohnung mindestens 15 % der darzugehörigen Wohnfläche betragen.

§ 9

Die Garagenanlagen der Garagenhöfe sind einheitlich nach der unter §§ 5 und 6 aufgeführten Materialien zu gestalten.

Evtl. geringe Dachneigungen müssen durch entsprechende Attikahöhen berücksichtigt werden. Dachrinnen und Regenrohre sind unzulässige anzuordnen.

Blech- und sonstige Leichtgaragen sind nicht zulässig.

Die weiteberdachten Fronttüchten der Garagenhöfe sind zu begrünen.

§ 10

(1) Im Gartenbereich sind auch in der nicht überbaubaren Fläche Schwimmbecken zulässig.

(2) Oberirdische Schwimmbecken können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die GRZ nicht überschritten wird.
Für die Gestaltung gelten §§ 5 und 6.

§ 11

Für den Planglobal ist eine öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Einstellplätzen sind nicht zulässig.

§ 12

(1) Zur Bedachung der Gebäude sind nur Ges- und Elektrodächpappen zulässig.

(2) Offene Kamine für die gelegentliche Befeuerung mit fest bzw. flüssiche sind zulässig.

(3) Die Kaminköpfe sind einheitlich entsprechend der jeweiligen Attikaverkleidung und 75 cm über Oberkante Flachdach zu führen.

§ 13

Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes E 65 und treten mit der Verkündigung und Genehmigung dieses Planes gemäß § 11 BBauG in Kraft.

Troisdorf-Siegler, den ...

gez. Ludwig
Bürgermeister

Diese Festsetzungen sind vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 BauO NW als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Siegler, den ...

gez. Ludwig
Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer

Soweit in der Planzeichnung nicht abweichend festgesetzt, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Flachdächer zulässig.

3. Gebäudehöhen

(1) In den Teilbereichen, in denen kein Satteldach als Dachform im Bebauungsplan festgesetzt ist, beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe abhängig von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG)

- bei 1 VG = 3,20 m
- bei 2 VG = 6,00 m
- bei III VG = 8,80 m
- bei IV VG = 11,50 m
- bei V VG = 14,20 m
- bei VI VG = 17,00 m.

(2) Die Bezugshöhe ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der straßen- / wegseitigen Eingangsfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudemitte aufgetragene Linie bis mit der Straßenmitte rechtwinkelgemessen Schnittpunkt dieser 7 Wegpunkte zum Schnitt zu bringen. Der erhaltene Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um technische Einrichtungen handelt und die Einhaltung der vorgenannten Höhen zu unverhältnismäßigen Erschwernissen führen würde.

4. Verwendungsbeschränkung für bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe

Feuerstätten, die der Beheizung von Gebäuden dienen, dürfen nur mit Gas als Brennstoff betrieben werden. Als Zusatzbeheizung sind in max. einem Raum der Wohnung auch offene Kamine und Einsätzen für die gelegentliche Befeuerung mit festen Brennstoffen zulässig. Als Brennstoffe sind nur gasförmige Kraftstoffe (kein tarierten, gebräuchs oder in ähnlicher Weise behandelte Brennstoffe) und Heizöl EL zugelassen. Die Verwendung von vorhandenen Festbrennstoff-Heizanlagen sind für die Zeit ihrer Restnutzungsdauer mit den o. g. Holzbrennstoffen, Brennkohle oder Brennkoks zu betreiben.

5. Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 einschließlich der bei In-Kraft-Treten dieser Planänderung rechtskräftigen verschiedenen Änderungen 1–7, 10, 11, 13, 14, 16 und 17 bleiben von der Verkündigung durchgeführten rechtskräftigen Änderung Nr. 18 gelten unverändert fort. Für die Gestaltungsfestsetzungen, die gemäß § 13 der Satzung und gemäß § 103 der Gestaltungssatzung, in der auch die aufgehobenen gestalterischen Festsetzungen in übersichtlicher Form wiederfinden. Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung zur Zeit/dem treten zu der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung FD (Flachdach) ergänzend hinzu.

Diese Plangrundlage ist als Kopie aus der automatischen Liegenschaftskarte (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises. Die Genauigkeit dieser Kopie entspricht der Genauigkeit der ALK.

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

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Baufluchtlinien (Straßenbegrenzungslinien) mit dem Straßenbauamt einverstanden ist.

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften echt sind. Der Nachweis ist bei Originalien des Bebauungsplanes aufbewahrt.

Dieser Plan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat die Bedenken und Anregungen der Bürger und Behörden in seiner Sitzung am ... geprüft.

Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom ... – Az. ... – der Bezirksregierung Köln gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 1 Abs. 5 der VO vom 26.11.1968 (GV. NW. S. 358) genehmigt.

Köln, den ...

Der Regierungspräsident, In Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am ... von der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden:

Troisdorf-Siegler, den ...

Bürgermeister | Rotering

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom ... genehmigt worden.

Köln, den ...

Der Regierungspräsident, In Auftrag

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Troisdorf-Siegler, den ...

Der Stadtdirektor.

Die Bebauungsplanung der Gemarkungen sind Gegenstand der Bekanntmachung vom ... gemäß § 12 BBauG erfolgt.

Troisdorf-Siegler, den ...

Der Stadtdirektor.

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr. : E 65 Blatt 1

Änderung Nr. : 19

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1: 5000