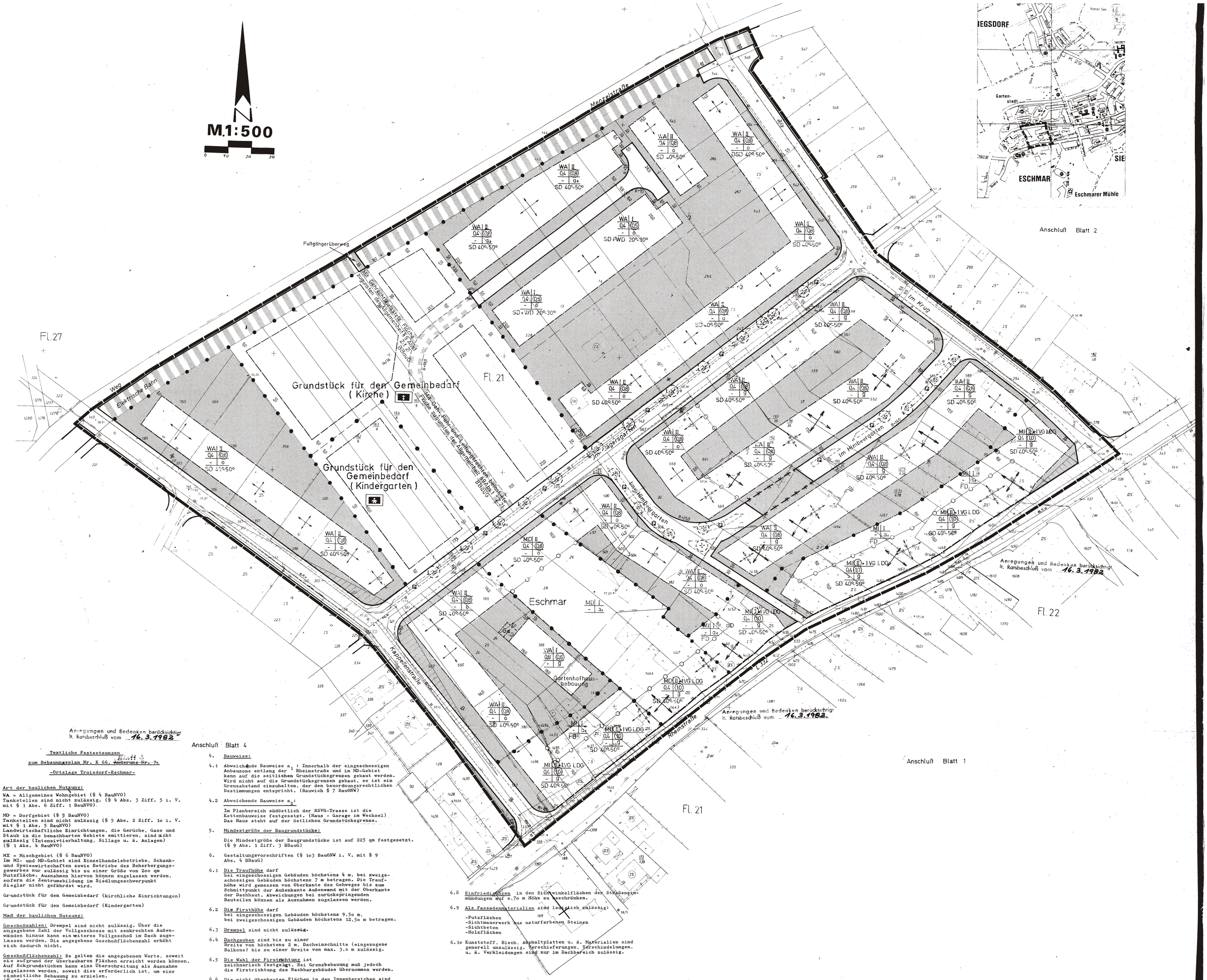
Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 16.3.1982

STADT TROISDORF

ÄNDERUNG NR. 7 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 66
BLATT 3

Für einen Bereich zwischen der Straßenachse der Rheinstraße, der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Gem. Sieglar, Flur 22, Nr. 1430, der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Kapellenstraße, die RSVG-Trasse in nordwestlicher Richtung überspringend, der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Menzelstraße folgend, die RSVG-Trasse in südöstlicher Richtung überspringend, der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Im Krug" bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Rheinstraße.



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. E 66, ~~Änderung Nr. 7~~ Blatt 3
-Ortslage Troisdorf-Eschmar-

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 Ziff. 5 i. V. mit § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Tankstellen sind nicht zulässig (§ 5 Abs. 2 Ziff. 10 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
Landwirtschaftliche Einrichtungen, die Gerüche, Gase und Staub in die benachbarten Gebiete emittieren, sind nicht zulässig (Intensivtierhaltung, Sillage u. ä. Anlagen)
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.3 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im MI- und MD-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur zulässig bis zu einer Größe von 200 qm Nutzfläche. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern die Zentrumsbildung im Siedlungsschwerpunkt Sieglar nicht gefährdet wird.

1.4 Grundstück für den Gemeinbedarf (kirchliche Einrichtungen)

1.5 Grundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Geschoßzahlen: Drempel sind nicht zulässig. Über die angegebene Zahl der Vollgeschosse mit senkrechten Außenwänden hinaus kann ein weiteres Vollgeschoß im Dach zugelassen werden. Die angegebene Geschoßflächenzahl erhöht sich dadurch nicht.

2.2 Geschoßflächenzahl: Es gelten die angegebenen Werte, soweit sie aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können. Auf Eckgrundstücken kann eine Überschreitung als Ausnahme zugelassen werden, soweit dies erforderlich ist, um eine einheitliche Bebauung zu erzielen.
(§ 17 Abs. 10 BauNVO)

3. Garagen und Stellplätze

sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Stellplätze und Garagen als Ausnahme zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Bauweise:

4.1 Abweichende Bauweise a_1 : Innerhalb der eingeschossigen Anbauzone entlang der Rheinstraße und im MD-Gebiet kann auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand einzuhalten, der den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht. (Bauwich § 7 BauONW)

4.2 Abweichende Bauweise a_2:

Im Planbereich südöstlich der RSVG-Trasse ist die Kettenbauweise festgesetzt. (Haus - Garage im Wechsel)
Das Haus steht auf der östlichen Grundstücksgrenze.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 225 qm festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

6. Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauONW i. V. mit § 9 Abs. 4 BBauG)

6.1 Die Traufhöhe darf
bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 4 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 7 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante des Geheges bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Abweichungen bei zurückspringenden Bauteilen können als Ausnahmen zugelassen werden.

6.2 Die Firsthöhe darf
bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 9,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 12,50 m betragen.

6.3 Drempel sind nicht zulässig.

6.4 Dachgauben sind bis zu einer
Breite von höchstens 2 m, Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

6.5 Die Wahl der Firstrichtung ist
zeichnerisch festgelegt. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

6.6 Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen sind zu begrünen. Pro 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 und § 103 Abs. 1 Ziff. 5 BauONW)

6.7 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und "versiegelte" Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig und auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

6.8 Einfriedigungen in den Sichtwinkelflächen der Straßeneinmündungen auf 0,7 m Höhe zu beschränken.

6.9 Als Fassadenmaterialien sind lediglich zulässig:

-Putzflächen
-Sichtmauerwerk aus naturfarbenen Steinen
-Sichtbeton
-Holzflächen

6.10 Kunststoff, Blech, Asphaltplatten u. ä. Materialien sind generell unzulässig. Verschieferungen, Verschindelungen, u. ä. Verkleidungen sind nur im Dachbereich zulässig.

Hinweise:

Alle Höhen, die Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhe sowohl der Hauptgebäude, als auch der Nebengebäude sollen bei Hausgruppen, Doppelhäusern und innerhalb der geschlossenen Bauweise mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.
Die Darstellungen in öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen gelten nur als Hinweise.

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau- und Erschließungsfirmen, wie auch Einzelbauherren, verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

ABKÜRZUNGEN

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BBauG	Bundesbaugesetz
BGBl I	Bundesgesetzblatt Teil I
BVO	Durchführungs VO zur BauONW
FStr G	Bundesfernstraßengesetz
GVNW	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NW
PlanzVO	Planzeichenverordnung
L.Str.G	Straßengesetz des Landes NW
TG	Tiefgarage
BP	Bebauungsplan
gem.	gemäß
z.T.	zum Teil

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

schwarz/weiß farbig

WS	Kleinsiedlungsgebiete
WR	reine Wohngebiete
WA	allgemeine Wohngebiete
WB	besondere Wohngebiete
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
MD	Dorfgebiete
GI	Industriegebiete
GE	Gewerbegebiete
SO	Sondergebiete

o	offene Bauweise
a	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a_1	nur Hausgruppen zulässig
a_2	nur Einzelhäuser zulässig
g	nur Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
b	besondere Bauweise

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 3 Geschosse
(III)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend - z.B. 3 Geschosse
[II]	Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze z.B. 2 Geschosse
I+D	1 Vollgeschoß u. ausbaufähiges Dachgeschoß

0,4	Grundflächenzahl / GRZ, z.B. 0,4
0,8	Geschoßflächenzahl / GFZ, z.B. 0,8
3,0	Baumassenzahl / BMZ, z.B. 3,0
WA II / 0,4 (0,8) / - / o / SD 45°	Nutzungskreuz / z.B.

FESTSETZUNG VON GRENZE, FLÄCHEN UND ANLAGEN

schwarz/weiß farbig

- Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Hallenbad
- Theater
- Feuerwehr
- Kirche/Kapelle
- Krankenhaus
- Schutzraum
- Bundespost
- Schule
- Kindertagesstätte/Kindergarten
- Jugendheim/Jugendherberge
- Ehrenmal/Denkmal
- Altersheim
- Grünfläche
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Marktplatz/Dorfplatz
- Spielplatz
- Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen
- Umformerstation
- Kläranlage
- Wasserwerk
- Brunnen
- Pumpwerk
- Gasgaswerk
- Gaswerk
- Trafostation

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
- Baulinie u. Straßenbegrenzungsl.
- Baugrenze u. " "
- Baulinie
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 (BBauG)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen u. Wege)
- Öffentliche Parkfläche
- St. Ga.
- GSt. GGa.
- Fläche für Stellplätze/Garagen
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche
- Baugrundstück für besondere privatwirtschaftliche Anlagen z.b. Hotel
- Hotel
- Wasserfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Fläche für Land- und Forstwirtschaft
- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche für Abgrabungen
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- Fläche für Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Erhaltungsgebot von Bepflanzungen und Gewässern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- überbaubare Verkehrsfläche (Verschiedene Arbeiten)
- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- Tr. 3,50 Traufhöhe über Straßenachse z.B. 3,50
- 30°-45° Dachneigung untere-obere Grenze z.B. 30° bis 45°
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- Winkel 90°
- Winkel 45°
- parallel
- Stellplatz- und Garagenstellung
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung " "
- Denkmalwürdige bauliche Anlage
- Erhaltenswerte bauliche Anlage
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hinweise.

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

a_1 abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb der 1-geschossigen Anbauzone entlang der Rheinstr. und inmitten des MD-Gebietes kann auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand einzuhalten der den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Bauwich) entspricht.

a_2 abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO im Planbereich, der südöstlich an die RSVG-Trasse angrenzt, ist die Kettenbauweise (Haus-Garage im Wechsel) festgesetzt.

Darstellungen im Nutzungskreuz

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform + Dachneigung	

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Verkehrsfläche (Bahnanlagen) RSVG-Trasse
- Fläche die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegt
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Quellschutzgebiet
- Fläche gemäß § 9 Abs. 3 BBauG
- Sanierungsgebiet
- Lärmschutzzone II (Flughafen)
- Anbauverbotszone gem. LStr G bzw. FStr G
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Fernwasserleitung (z.B. Neuwerte 200)
- Hauptwasserleitung (z.B. Neuwerte 200)
- E-Freileitung FE-Kabel (je.....m Schutzstreifen)
- Hauptpostkabel
- Feragastalleitung (je.....m Schutzstreifen)
- Ölleitung (je.....m Schutzstreifen)
- Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes
- Vorgeschlagener Grundstücksdurchschnitt
- Naturdenkmal
- Umgrenzung Wasserschutzgebiet

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	GmF/WE	E-WHG	WE/HA	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland						
	Gemeinbedarf Sondergebiete*						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Grundstücksfläche gemäß Nutzung	überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche gemäß Nutzung	GRZ	GFZ
2.11	Gemeinbedarf								
2.12	SO								
2.1	Summe1								
2.21	GI								
2.22	GE								
2.23	MK								
2.24	MI								
2.25	WA								
2.26	WR								
2.2	Summe2								
?	Summe 1+2								

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)		3.5	Private Stellplätze	
3.2	Wohneinheiten (WE)		3.6	Öffentliche Parkstände	
3.3	Einwohner je WE				
3.4	Bruttogeschoßfläche				

Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 16.3.1982

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)
Inhalt nach §§ (1) u. (4) BBauG in Verbindung mit § 39 b bis h BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949).

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1763).

~~Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)~~
StBauFG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2318), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Einführungsgesetzes zur Abgabenverordnung (EGAO) vom 14.12.1976 (BGBl. I.S. 3341).

Planzeichenverordnung (Planz VO)
PlanzVO vom 19.1.1965 (BGBl. I.S. 21).

II. Landesrecht

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).
III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 (GV NW S. 259) in Verbindung mit § 103 der BauONW in der Fassung vom 27.1.1970 (GVNW S. 96/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122).

Die vorliegende Plangrundlage ist - z.T. - eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden ~~im Jahre im Maßstab 1:~~ durch ~~Ueufnahme - 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 teilweisen vermessung und unter Verwendung von~~ Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. ~~und Karten~~ Pkt. Anweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 18.6.1979

7.2.1980

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 18.6.79 überein.

Siegburg, den 7.2.80

Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Kataster- u. Kartenabteilung
i.A.

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

Siegburg, den 30.10.1981

Rhein-Sieg-Kreis.
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs u. Katasterabteilung
i.A.

Dieser Plan ist der Urkundsplan / ~~stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
Troisdorf-Sieglar, den 16.11.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. E 66 Änderung Nr. 7 ist gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949) durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 28.3.79 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den 16.11.81
Bürgermeister / Ratsmitglied

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949) in der Zeit vom 15.11.81 bis 14.12.81 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 6.11.81 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 30.6.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Anlage zum Beschluß
Siegburg, den 16.11.81
Stadt Troisdorf
Stadtdirektor
Oberbaurat

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949) hat auf Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 28.3.79 am 6.10.81 / 16.11.81 nicht stattgefunden
Troisdorf-Sieglar, den 16.11.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949) als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG) beschlossen.
Troisdorf-Sieglar, den 16.3.82
1. Bürgermeister / Ratsmitglied

Blatt 3
Der Bebauungsplan Nr. E 66 ~~Änd. 7~~ ist gemäß § 103 der BauONW in der Fassung vom 27.1.1970 (GVNW S. 96/SGVNW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GVNW S. 122) mit Verfügung vom 13.9.82 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 13.9.82
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
-60- OBAB-
i.A.

Blatt 3
Der Bebauungsplan Nr. E 66 ~~Änd. 7~~ ist gemäß § 11 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949) mit Verfügung vom 19.9.82 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.
Köln, den 25.9.82
Der Regierungspräsident
i.A.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949) am 29.10.82 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den 5.11.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 16.3.1982