ÜBERSICHTSPLAN



M 1:500

ÄNDERUNG NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. H 54

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes H 54 wird begrenzt durch die Straßenachsen der Begonienstraße, der Hermann-Ehlers-Straße, des west-östlich verlaufenden Zweiges des Lilienweges sowie der Nelkenstraße. Er umfaßt im wesentlichen die Grundstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Nrn. 31, 32 und 72.

Gemarkung Siegl. Flur 3

Flur 15

Flur 16

Flur 17

Moselstraße

Siemens-Martin-Straße

Hans-Völlmecke-Straße

EL 332

Flur 1/4

gepl. Lärmschutzwall +3,0m

Jasminweg

Gladiolenstraße

Blumenhof

Narzissenhof

Nelkenstraße

Begonienstraße

Lavendelweg

Orchideenplatz

Floraplatz

Veilchenweg

Azaleenplatz

Hyazinthenfeld

Aurikelweg

Lilienweg

Anemonenweg

Poncelletstraße

SERVICEHAUS

Gartenhofhäuser

Von Herrn Bauer eingetragener Bleistiftstrich.

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes H 54, Blatt 1

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 27.11.1978

Festsetzungen zu Ziffer III des Bebauungsplanes:

1.) Die in den Bebauungsplan H 54 einbezogenen Teilflächen, die in der Wasserschutzzone II gelegen sind, dürfen nur einzeilig mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

2.) Das in den Häusern anfallende Schmutzwasser darf nicht unterhalb der Kellersohle abgeleitet werden. Dabei ist das an verschiedenen Stellen anfallende Schmutzwasser jeweils innerhalb der Kellerräume zusammenzufassen und nach oberhalb des Kellerfußbodens mittels sichtbaren dichten Leitungen aus dem Haus heraus der städtischen Sammelkanalisation zuzuführen.

3.) Die Kellerräume selbst dürfen keine Abläufe haben; eventuell anfallendes Schmutzwasser ist in die Kanalisation zu heben.

4.) Der Einbau einer Ölheizungsanlage mit entsprechender Heizöllagerung ist nicht gestattet.

5.) Einzelvorhaben in der, in der Wasserschutzzone II gelegenen Flächenbereichen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Wasserwirtschaftsamt Bonn zur Stellungnahme vorgelegt, damit von dort aus ein Antrag auf Befreiung von den wasserrechtlichen Gegebenheiten für den jeweiligen Einzelfall beim Regierungspräsidenten gestellt werden kann.

Bei Tiefgaragen (Zu- und Abfahrten) sind im Bereich privater Grundstücksflächen, entlang der Rampenanlagen Mauerscheiben in einer Höhe von 0,90 m in Verbindung mit lebenden Hecken bis in Höhe der vorderen Baugrenzen als sekundäre Immissionsschutzmaßnahme zulässig.

STADT TROISDORF

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 sind nicht zulässig.
- WA Allgemeines Wohngebiet — Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4, 5 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 — die schriftlichen Festsetzungen im Bereich des MK Gebietes gemäß § 7 Abs. 5 Bau NVO sind verbindlich.
- 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

Zwingende Zahl der Vollgeschosse

XIII Höchstzahl der Vollgeschosse

Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	Geschoßanzahl	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	0,6	
	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
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

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

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

- V Verwaltungsgebäude
- S Schule
- K Krankenhaus
- Th Theater
- J Jugendheim, Jugendherberge
- P Post
- Ki Kirche
- H Hallenbad
- Ki Kindertagesstätte, Kindergarten
- S Schutzraum
- F 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)
- Fußwegübergang (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen

- E Elektrizitätswerk
- G Gaswerk
- W Wasserbehälter
- U Umformerstation
- P Pumpwerk
- M Müllbeseitigungsanlage
- F Fernheizwerk
- W Wasserwerk
- U Umspannwerk
- T Trafostation
- K Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

- Straßengrün
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

- Wasserflächen, Hafen

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Grundstückszufahrt, Fahrtrichtung
- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- D Dachneigung
- (D) Denkmalschutz
- und -Bepflanzung

Im Bereich der Sichteinkittflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Im Bereich der nutzgeschossigen Bauweise sind straßenseitig Einfriedigungen in ortsüblicher Materialauswahl bis zu einer Höhe 1,050 m zulässig.

2,1 m Bereich der Gartenhofhausbebauung sind als Abstemmung der einzelnen Wohnbereiche lebende Hecken und Mauerscheiben bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Grenzen dagegen Wohnbereiche unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen, ist eine Abstimmung die Einfriedung betreffend mit dem Stadtplanungsamt erforderlich, sofern nicht Einfriedungsarten, wie unter Ziffer 1 genannt Anwendung finden.

Mittelhohe Gehölzabpflanzung aus immissionstechnischen Gründen

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet 1, 2, 3
- Flächen für Bahnanlagen

Der Bebauungsplan H 54 Änderung Nr. 2 liegt in der Wasserschutzzone III A der DNAG

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 § 2 der 3. ÄnderungsVO vom 29.7.1971 (BGBl. I. S. 1073) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1974 (BGBl. I. S. 2256).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763)

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

III. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.6.1970 in Verbindung mit § 103 BauO NW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264).

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~z.T.~~ eingetragener Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ~~im Maßstab 1:~~ durch: Urdatennahme - 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 Feinneuvermessung~~ und unter Verwendung von Fortvermessungen (vereinfachte Neuverm.) ~~nach einer Neuvermessung~~ gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand vom 17.8.1975

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 27.8.75 überein.

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

Siegburg, den

siehe oben rechts

Dieser Plan ist der Urkundsplan ~~stimmt mit den Urkunden und den darauf verzeichneten Vermerken überein~~

Troisdorf-Siegl., den 29.9.78

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. H 54 Änderung 2 ist gemäß ~~§ 2 (1) 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 aufgestellt vom 29.9.78

Troisdorf-Siegl., den 29.9.78

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Bürgermeister — Ratsmitglied

Entwurf:
Troisdorf-Siegl., den 29.9.78

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Oberbaurat

Fertigung:

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~~ nicht stattgefunden.

Troisdorf-Siegl., den 29.9.78

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit Artikel 3 § 1 (1) 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 2.10.78 bis 2.11.78 mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 23.9.78 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf-Siegl., den 11.9.78

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am 27.11.78 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Siegl., den 12.12.78

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. H 54 Änderung 2 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 19.2.79 ~~3~~ unter Auflagen genehmigt worden.

Köln, den 19.2.79

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 27.11.1978

Dieser Plan stimmt mit der Mutterpause überein, deren geometrische Eindeutigkeit vom Katasteramt Siegburg mit Datum vom 14.11.1978 bescheinigt ist.

Tdf.-Siegl., den 12.12.78
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Auftrage

Stadt. Oberbaurat

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 17.3.79 erfolgt.

Troisdorf-Siegl., den 19.3.79

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Beigeordneter