STADT TROISDORF

ÄNDERUNG NR.3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. H 54

Für ein Gebiet zwischen der Achse der Begonienstraße, der Achse des Gladiolenweges im Westen, im Nordwesten und Westen einer Linie die in 32,25m Abstand parallel zur Mantellinie der EL 332 verläuft, einer Verlängerung der östlichen Begrenzung des Feldweges (Nelkenstr.) im Osten, sowie der östlichen Begrenzungslinie der bisher geplanten Nelkenstraße bis zum Auftreffen auf die Achse der Begonienstraße.

M 1:500

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet — Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 20.12.1968 sind nicht zulässig.
- WR Reines Wohngebiet — Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet — Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- MI Mischgebiet — Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- MK Kerngebiet — Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- GE Gewerbegebiet — Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- GI Industriegebiet — Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- SW Wochenendhausgebiet
- SO Sondergebiet § 10 Bau NVO — Ausnahmen nach § 11 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse

II 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	0,6	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				

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
- Grenze unterschiedlicher Festsetzung

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

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

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Parkplatz
- P 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

- Elektrizitätswerk
- Gasuhr
- Wasserbehälter
- Unterstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

- Straßengrün
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Zierplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

- Wasserflächen, Hafen
- Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtwinkelflächen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Grundstückszufahrt
- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- D Dachneigung
- Denkmalschutz
- Erhaltenswerte Gebäude
- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die genannte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten.

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

IV Nachrichtliche Übernahmen

- N Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiete
- W III A Wasserschutzgebiet III A der DNAG
- Flächen für Bahnanlagen

Bebauungsplan Nr. H 54, Änderung Nr. 3

- Textliche Festsetzungen -

1. WA-Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
   Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig.
   Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden, soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig.

3. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -
   Für die GRz und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

4. Gestaltungsvorschriften gemäß III.VØ zur Durchführung des BBauG i. V. mit § 103 BauO NW.

4.1 Firstrichtung
   Die Wahl der Firstrichtung steht frei. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

4.2 Dachneigung
   Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebieten muß bei Grenzbebauung mit der Dachneigung benachbarter, bestehender Gebäude abgestimmt werden.
   Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

4.3 Dachgauben sind bis zu 2/3 der Dachlänge zulässig.

4.4 Dachmaterialien
   Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

4.5 Flachdächer (Garagen)
   Die Flachdachkonstruktionshöhen sind durch umlaufende Attiken gleicher Materialgestaltung zu verkleiden.

4.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
   Die nichtüberbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.7 Einfriedigungen
   Als Einfriedigungen sind für die Vorgartengestaltung Holzsäume und lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 90 cm zulässig. Für die hinteren Gartenbereiche gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen unverändert.

Hinweise

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) und Dachneigungen sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erreichen.
Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.

Städtebauliche Grundwerte und K

1 Flächengliederung u. Vergleichswe

Nr.	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	qm
11	Plangebiet			
	Landwirtschaft Forst Wasser			
12	Besiedelte Fläche			
	Äußere Verkehrserschließung			
	Überörtliches Grün			
	Sonstige überört. Flächen			
13	Bruttobauland			
	Innere Verkehrserschließung			
	Örtliches Grün			
	Sonstige örtliche Flächen			
14	Bauland			
	Gemeinbedarf Sondergebiete			
15	Nettobauland			
	Anteilige Nichtwohnbauflächen			
16	Nettowohnbauland			

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Bezugsgröße	Anteilige Grundstücksfläche	Grundstücksfläche Nettonutzung	Überbaubare Fläche	Ausn
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					
2	Summe 1+2					

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	260	3.5
3.2	Wohneinheiten (WE)	104	3.6
3.3	Einwohner je WE	2,5	
3.4	Bruttogeschoßfläche	18536	

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)
Inhalt nach §§ 9 (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)
Bau NVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

~~Städtebauförderungsgesetz (St.Bau FG).~~
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 (PlanzVO)
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. 299) 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: 500 durch: ~~Graf. Aufnahme vereinfachte Teil~~ - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde - z.T - neu kartiert, nach entwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II), ~~nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung)~~ nach einer Neuvermessung gem. Erg. Bestand vom Dez. Anweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 22.3. 1979

Köln-Porz, den 22.05.1979
D. Heuß
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 14.5.79 überein.

Siegburg, den 21.5.1979
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

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

Siegburg, den 21.6.1979
Rhein-Sieg-Kreis
Im Auftrage:

Dieser Plan ~~ist der Urkundsplan~~ / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. 14.11.79
Troisdorf - Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. H 54 Änderung Nr. 3 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 29.1.1979 aufgestellt worden.
Troisdorf - Sieglar, den
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 20.11.1979 bis 20.12.79 - mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 7.11.1979 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf - Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Entwurf:
Troisdorf - Sieglar, den 22.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i. A.
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 29.1.79 am 8.3.79 ~~nicht~~ stattgefunden
Troisdorf - Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
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 10.3.1980
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. H 54 Änd. 3 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 14.10.1980 ~~unter Auflagen~~ - genehmigt worden.
5200 Siegburg, den
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
- 60 - OBAB -
Im Auftrage

Der Bebauungsplan Nr. H 54 Änd. 3 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 3.7.1980 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.
Köln, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

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 7.11.1980 erfolgt.
Troisdorf - Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
1. Beigeordneter