

Bebauungsplan H 84, Blatt 2

Textliche Festsetzungen

1. WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

   Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind in der Regel erdgeschossig innerhalb der überbaubaren Fläche im Bauwich oder auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. Aneinandergrenzende Garagen sind in Abstimmung mit den Nachbarn so zu errichten, dass die Gesimsoberkanten gleich hoch sind.
Kellergaragen sind ausnahmsweise zulässig bei den Gebäuden im Verlauf der Straße „In den Hecken".

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.3 Im Schutzbereich der nordöstlich im Plangebiet verlaufenden Gasfernleitung dürfen keinerlei Gebäude errichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Unterschreiten der festgesetzten Baugrenze ist zulässig, ein Überschreiten ist nicht zulässig.

5. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt.
(§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG).

6. Gestaltungsvorschriften gem. III. Verordnung zur Durchführung des BBauG. i. V. mit § 103 BauONW.

6.1 Die Gebäude- und Garagenhöhe.

6.1.1 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf auf der Eingangsseite nicht mehr als 40 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und 20 cm über Erdreich betragen.

6.1.2 Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bemessen.

6.1.3 Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß betragen.

6.1.4 Die Oberkante und die Traufhöhe bei Garagenbauten darf maximal 2,75 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

6.2 Dächer

6.2.1 Die Dachneigung der Satteldächer darf zwischen 30° und 50° liegen. Entlang der Fritz-Erler-Straße darf die Dachneigung nur 45° - 55° betragen. Der Dachraum kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.2.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,0 m, Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) bis zu einer Breite von 6,0 m.

6.2.3 Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt.

6.3 Fassaden

6.3.1 Die Außenfassaden sind lediglich aus folgenden Materialien zu gestalten:

- Putzflächen
- Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandstein
- Holzflächen
- Sichtbeton

6.3.2 Kunststoff-, Blech- und ähnliche Verkleidungen sind unzulässig.

6.3.3 Das gleiche gilt für den Bau von Garagen.

6.4 Terrassen, Balkone, Loggien

6.4.1 In den hinter den Häusern liegenden Gärten sind bei Reihenhäusern Sichtschutzmauern aus dem gleichen Material wie das Wohnhaus bzw. auf die angrenzenden Wohnhäuser abgestimmte Materialien zulässig.

6.4.2 Loggien und Balkone sind so zu gestalten, dass ein nachträglicher Einbau von Sichtschutzanlagen nicht erforderlich wird.

6.5 Antennen

6.5.1 Für das Plangebiet ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen. Außenantennen sind somit nicht zulässig.

6.6 Einfriedung

6.6.2 Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedung und die Bepflanzung eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten (§ 9(1) Ziff. 24 BBauG und § 9 (6) BBauG.

Hinweise:

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone W III A.

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe),sowohl der Hauptgebäude als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes, städtebauliches Bild zu erzielen.

Aus Immissionsschutzgründen sollen Elektro- bzw. Gasheizungen verwendet werden.

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.

Es wird empfohlen, die Einfriedungen der Grundstücke im Vorgartenbereich an der Wohnstraße und an den Wohnhöfen, die Materialwahl, Gestaltung und Bepflanzung im Einzelfall auch bei Errichtung von Hausgruppen, mit dem Planungsamt abzustimmen.

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 BLATT 2

Für einen Bereich zwischen der Straßenachse der Fritz-Erler-Straße, der Nordseite der Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 17, Nrn. 199, 200, 206, 885, 884 und 886, überspringend auf die Straßenachse der Straße "In den Hecken", der Straßenachse "In den Hecken" und der Straßenachse der Kurt-Schumacher-Straße bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Fritz-Erler-Straße.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet. Ausnahmen nach § 2 Abs. Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 20.12.1968 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. Ausnahmen nach § 7 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.
- 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. Auf Ziffer III der Legendenfassung wird verwiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse
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	0,5	
	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 § 21 a Bau NVO sind ab III Vollgeschossen möglich.~~

c) Bauweise (Nur Einzelhäuser zulässig)

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- D Nur Hausgruppen zulässig
- A 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
- Ö 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
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

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

d) Wasserflächen

- Wasserflächen, Halden
- 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
- (D) Denkmalschutz
- (E) Erhaltenswerte Gebäude
- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,60m nicht überschreiten.

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

Darstellungen im Nutzungskreuz

Bauweise | Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
Baumasse | Bauweise
Dachform + Dachneigung

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet
- Flächen für Bahnanlagen

Dieser Plan – Textteil ist gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122), mit Verfügung vom 28.12.81 genehmigt worden.

Siegburg, den 13.1.82

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde – 60 ObBAB –

Im Auftrag

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Flächenart		Hektar	% Bruttobauland	qm/EW	E/Wohng.	WE/Hg.	Bemerkungen
11	Plangebiet		2,0					
	Landwirtschaft Forst Wasser		——					
12	Besiedelte Fläche		2,0					
	Äußere Verkehrserschließung		0,2397					
	Überörtliches Grün		——					
	Sonstige überört. Flächen		——					
13	Bruttobauland		1,7603					
	Innere Verkehrserschließung		0,4743					
	Örtliches Grün		0,1063					KI SP
	Sonstige örtliche Flächen		——					
14	Bauland		1,1797					
	Gemeinbedarf Sondergebiete		——					
15	Nettobauland		1,1797					
	Anteilige Nichtwohnbauflächen		——					
16	Nettowohnbauland		1,1797					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Baugebiet	Anteilige Grundstücksfläche	Überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche sonst. Nutzung	GRZ	GFZ
2.11	Gemeinbedarf								
2.12	SO								
2.1	Summe I								
2.21	GI								
2.22	GE								
2.23	MK								
2.24	MI								
2.25	WA	8032	8032	——	3213	5440	5440	——	0,4	0,7
2.26	WR								
2.2	Summe II								
2	Summe I+2								

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (E.W.)	258	3.5	Private Stellplätze	87
3.2	Wohneinheiten (W.E.)	86	3.6	Öffentliche Parkstände	55
3.3	Einwohner je W.E.	3			
3.4	Bruttogeschoßfläche	6426 qm			

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)
Inhalt nach §§ (1) u. (4) BBauG ~~in Verbindung mit § 35 b bis KBBauG~~ 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).

Planzeichenverordnung (Plan VO)
Plan VO vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

II. Landesrecht

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau OBW)
III. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 (GV NW S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bau ONW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW 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: Urauf-nahme - 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 Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuverm.) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anweisung

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 16. Januar 1979

Siegburg, den 16. Januar 1979

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 4.12.1978 überein.

Siegburg, den 15.1.1979

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

Siegburg, den 11.6.1981

Rhein-Sieg-Kreis

Dieser Plan ist der Urkundsplan / ~~stimmt mit dem~~ Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Troisdorf-Sieglar, den 6.7.1981

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

1. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. H 84 Blatt 2 ist gemäß ~~§ 2 (1) und~~ § 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 vom 23.3.1979 aufgestellt worden.

Troisdorf-Sieglar, den 6.7.1981

Bürgermeister Ratsmitglied

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
H. ZANDER ING. ARCHITEKT BDB
MELATENER WEG 16 5100 AACHEN
TELEFON 0241/82628

AACHEN, DEN 1981
DER PLANER:

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-Sieglar, den 6.7.1981

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

1. Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Artikel 3 § 1 (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 9.7.1981 bis 31.8.1981 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 2.7.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf-Sieglar, den 1.9.1981

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

1. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am 22.10.81 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Sieglar, den 12.10.81

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. H 84 Blatt 2 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 4.12.81 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.

Köln, den 4.12.81

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 4.1.82 erfolgt.

Troisdorf-Sieglar, den 8.1.82

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

1. Beigeordneter