



1 : 500

Anschluß Blatt 1

Anschluß Blatt 3

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 20.3.1975

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. M 63 BLATT 2

für einen Bereich zwischen der Südgrenze der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 25, Nr. 111, 141/108 überspringend auf die Straßenachse "Am Stein", Ostgrenze der Straße Am Johannesufer" überspringend auf die Ostgrenze der Flurstücke Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 7 Nr. 19 und 21, entlang der Ostgrenze des Mühlengrabens, überspringend auf die Ostgrenzen der Flurstücke Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 14, Nrn. 104, 120, 56, 57/1, 57/3, 68, entlang der Südgrenze des Flurstückes Nr. 68, überspringend auf die Südgrenzen der Flurstücke Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 14, Nrn. 154, 153, 152 und 230, Straßenachse Lambertusstraße bis in Höhe der südlichen Mantellinie der Dorfstraße und der Silberberger Straße, entlang der westlichen Mantellinie der Oberstraße, Achse, Eschmarer-/Straße bis zum Ausgangspunkt.

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 nach § 3 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- WA Allgemeines Wohngebiet — Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- MD Dorfgebiet
- 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, Nebenanlagen § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Bau NVO sind nur unter Erdgleiche zulässig, soweit die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes nichts Gegenteiliges aussagt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse
III 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 § 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) Flächen 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
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Trafostation

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 (§9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- UGG. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen
- D Denkmalschutz
- Durchgang; Ab I. O.G. überbaubar. Unterfahrt im Rahmen der Festsetzung

O.K. Deckenhöhe der UGGa darf ± 10m über O.K. Gelände betragen, wenn der Deckenabschluß im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper gestaltet wird.

- WD Dachneigung ≤ 30°
- DN Dachneigung bei Satteldächern ≤ 35°
- FD Flachdach

Im Bereich des Dorfgebietes (MD) sind bei Erstellung genehmigungsbedürftiger Anlagen des Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (BImSch. G.) sowie die zugehörigen Rechtsverordnungen i.V. mit TA-Luft, TA-Lärm zu beachten. Eventuell notwendige Gutachten sind durch den Verursacher der Maßnahmen zu erbringen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M 63 sind straßenseitig Einfriedigungen in der ortsüblichen Materialauswahl bis zu einer Höhe von 0,70 cm zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, betreffend die äußere Gestaltung sind gemäß § 103 Landesbauordnung in Verbindung mit der III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBau G) vom 21.4.1970 verbindlich.

IV nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet 1.2.3
- Q Quellenschutzgebiet
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Flughafen
- Landeplatz
- Segelfluggelände
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan: M 63
§ 9 (1) u. (2) BBau G vom 23.6.1960, in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10.6.1964 (BGBl. I S. 347)
Die 3. VO. zur Änderung der 1. VO. zur Durchführung des BBau G vom 21.4.1970 in Verbindung mit § 103 Bau ONW
Bau NVO vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237). Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) BGBl. III. 213-1-3

Die vorliegende Plangrundlage ist -zT- eine Abzeichnung + vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1941 im Maßstab 1:500-1000 durch ~~Neuaufnahme~~ vereinfachte Teil-Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude) *Umlegung. Die vorliegende Plangrundlage wurde ~~z.T. neu~~ kartiert, nach einwandfreier Fortführungsvermessung (Nr. 55 FA II 7) nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und verm. Pkt. Anweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom September 71 überein.

Siegburg, den 8.12.1971

Kreisobervermessungsrat

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

Siegburg, den 10.7.1974

Der Bebauungsplan Nr. M 63 Blatt 2 ist gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBau G) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10.6.1964 (BGBl. I S. 374) durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 3.11.1969 aufgestellt worden.

Troisdorf-Sieglar, den 11.10.1974

Bürgermeister Ratsmitglied

Entwurf und aufgestellt:

Troisdorf-Sieglar, den 11.10.1974

Stadt Troisdorf Stadtplanung

Fertigung: 8.5.1974 Ja.

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 20.3.1975

Festsetzungen zum Bebauungsplan M 63

Der Äquivalente Dauerschallpegel, ausgehend von dem vorhandenen Gewerbebetrieb in Troisdorf-Müllekoven, Dorfstraße 121, darf den Immissionsrichtwert von 55 db (A) bei Tage und 40 db (A) bei Nacht gegenüber angrenzendem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Bauliche Ausdehnungen und Nutzungsänderungen, die eine Erhöhung des Schallpegels vermuten lassen, sind auf ihre nachteiligen Wirkungen hin durch ein immissionstechnisches Gutachten seitens des Verursachers überprüfen zu lassen.

Art der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des Grundstückes Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 15, Nr. 29 ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Zulassung der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Bei aktuelle immissionsbeeinträchtigende neuerliche Fakten, die sich negativ auf die Umgebung auswirken könnten, hat der Verursacher diese durch ein Gutachten untersuchen zu lassen.

Dieser Plan ist der Urkundsplan / Troisdorf, den 29.8.78

Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor In Vertretung

I. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBau G am 20.3.75 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Sieglar, den 29.8.78

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. M 63 Blatt 2 ist gemäß § 11 BBau G mit Verfügung vom 24.11.1976 genehmigt worden.

Köln, den 14.11.76

Der Regierungspräsident Im Auftrag

Dieser Plan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBau G in der Zeit vom 14.10.1974 bis 14.11.1974 im Rathaus der Stadt Troisdorf öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Sieglar, den 29.8.78

Der Stadtdirektor J.V. I. Beigeordneter

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBau G am 27.12.78 erfolgt.

Troisdorf-Sieglar, den 29.12.78

Der Stadtdirektor I. Beigeordneter