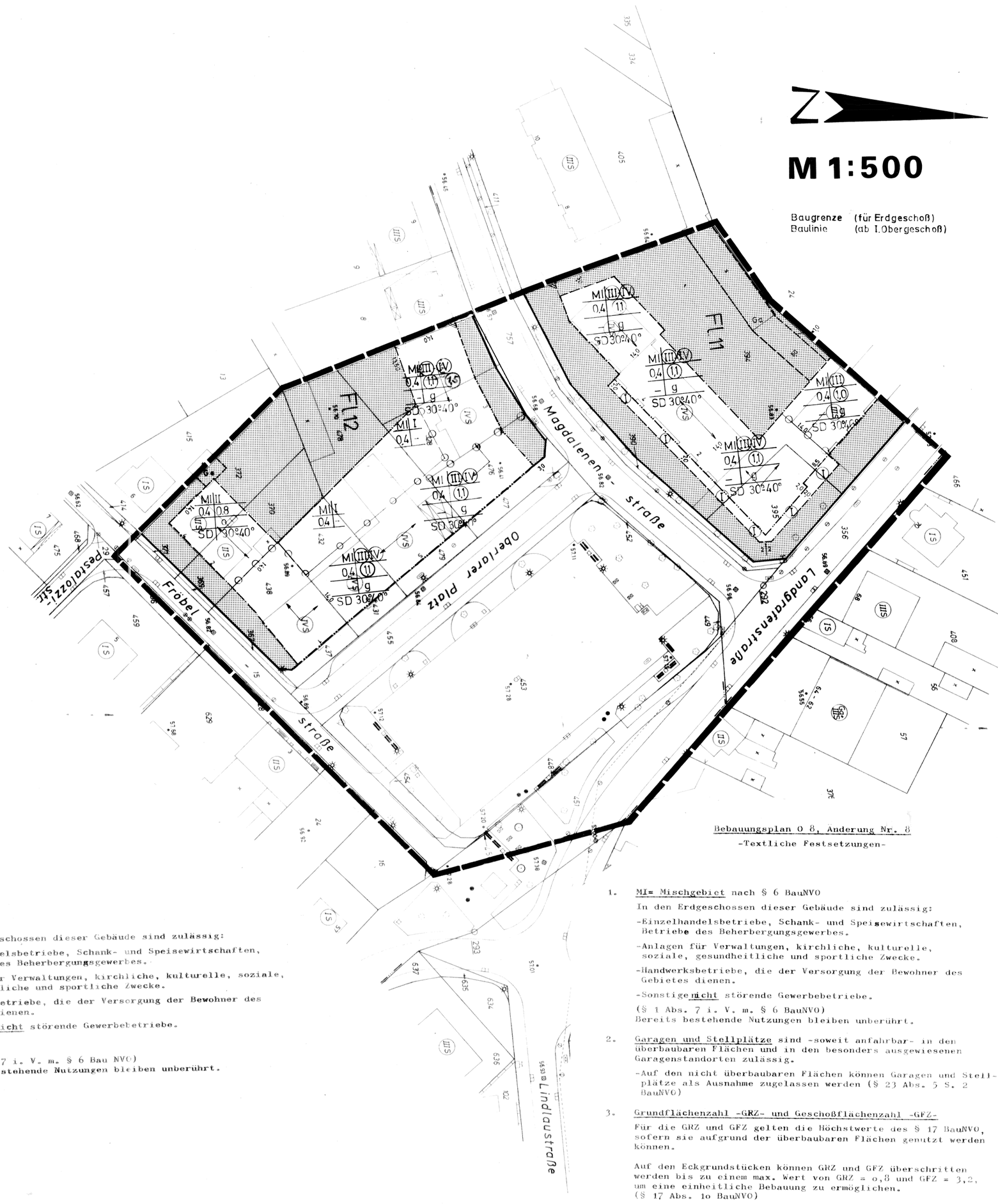
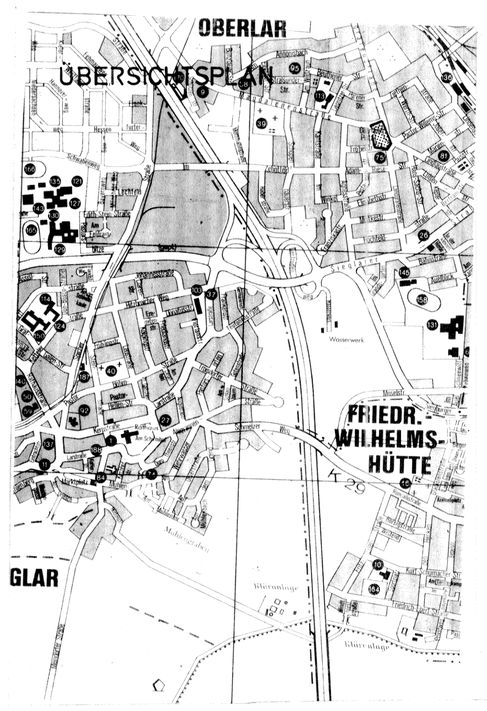
08 And. 8



Z

M 1:500

Baugrenze (für Erdgeschoß)
Baulinie (ab I. Obergeschoß)



In den Erdgeschossen dieser Gebäude sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(§ 1 Abs. 7 i. V. m. § 6 Bau NVO)
Bereits bestehende Nutzungen bleiben unberührt.

Bebauungsplan O 8, Änderung Nr. 8

-Textliche Festsetzungen-

1. MI= Mischgebiet nach § 6 BauNVO

In den Erdgeschossen dieser Gebäude sind zulässig:

-Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

-Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

-Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

-Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(§ 1 Abs. 7 i. V. m. § 6 BauNVO)
Bereits bestehende Nutzungen bleiben unberührt.

2. Garagen und Stellplätze sind -soweit anfahrbar- in den überbaubaren Flächen und in den besonders ausgewiesenen Garagenstandorten zulässig.

-Auf den nicht überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO)

3. Grundflächenzahl -GRZ- und Geschoßflächenzahl -GFZ-

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

Auf den Eckgrundstücken können GRZ und GFZ überschritten werden bis zu einem max. Wert von GRZ = o,8 und GFZ = 3,2, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.
(§ 17 Abs. 1o BauNVO)

Ausnahmen von den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 Spalte 4 (GFZ) der BauNVO werden für den Bereich der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 12, Nrn. 328 u. 329, bis zu einem Höchstwert der GFZ von 1,5 zugelassen, sofern die Voraussetzungen des § 21 a Abs.5 BauNVO erfüllt werden.

4. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG i. V. m. § 1o3 BauONw.

4.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei Grenzbebauung muß die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden. Untergeordnete Firste für Ziergiebel sind zulässig.

4.2 Dachneigung
Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebieten beträgt 3o° - 4o°. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

4.3 Dachgauben
Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

4.4 Flachdächer
Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen, Anbauten und Garagen gestattet.

4.5 Nicht überbaute Flächen
Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 15o qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.6 Einfriedigungen
Änderungen und Neuanlagen sind auf die örtlich bereits vorhandenen Einfriedigungen der Art und Höhe nach abzustimmen. Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungs- und Kreuzungsbereichen darf die Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von o,7o m nicht überschreiten.

Hinweise

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

STADT TROISDORF

ÄNDERUNG NR. 8 ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 08

Für den Bereich der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 11, Nrn. 394;395; sowie der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 12, Nrn. 328;329 370; 372; 432; 438; 476; 478; und der Verkehrsfläche bestehend aus Teilbereichen der Landgrafenstraße, der Magdalenenstraße, der Fröbelstraße und des Oberlarer Platzes.

ABKÜRZUNGEN

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

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

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
ag nur Hausgruppen zulässig
e nur Einzelhäuser zulässig
d 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
(V) Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze z.B. 2 Geschosse
I+D I Vollgeschoß u. ausbaufähiges Dachgeschoß

GR Grundfläche/zahl / GRZ z.B. 0,4
GF Geschoßflächenzahl / GFZ z.B. 0,8
BM Baumassenzahl / BMZ z.B. 3,0
WA I I / o / D / SD 45° Nutzungskreuz / z.B.

FESTSETZUNG VON GRENZE, FLÄCHEN UND ANLAGEN

Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verwaltungsgebäude
Hallenbad
Theater
Feuerwehr
Kirche/Kapelle
Krankenhaus
Schulzraum
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
Elektroanlage
Wasserwerk
Brunnen
Pumpwerk
Gasanstalt
Gaswerk
Trafostation

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzungen
Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
Baulinie u. Straßenbegrenzungsl.
Baugrenze u. " "
Baulinie
Baugrenze
Nutzungsgrenze
Bit Geh. Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen nach §9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen u. Wege)
Öffentliche Parkfläche
St. Ga. / GSt. Gg.
Fläche für Stellplätze/Garagen
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche
Baugrundstück für besondere privatwirtschaftliche Anlagen z.B. Beton
Relief
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 (Verkehrsberuhigte Anlagen)
Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
Tr. 350 Traufhöhe über Straßenachse z.B. 350
30° 45° Dachneigung untere-obere Grenze z.B. 30° bis 45°
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
Winkel 90°
Winkel 45°
par. steil
Steilplatz und Garagensteilplatz
Anpflanzung von Einzelbäumen
Erhaltung " "
(D) Denkmalwürdige bauliche Anlage
(E) 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.

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Verkehrsfläche (Bahnanlagen)
Fläche die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegt
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
W Wasserschutzgebiet
Ü Überschwemmungsgebiet
Q Quellschutzgebiet
Fläche gemäß §9 Abs. 3 BBauG
Sanierungsgebiet
Lärmschutzzone II (Flughafen)
Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
FW Fernwasserleitung (z.B. Nennweite 200)
HW Hauptwasserleitung (z.B. Nennweite 200)
E Freileitung (E Kabel (je.....m Schutzstreifen)
Hauptpostkabel
Fernmeldeleitung (je.....m Schutzstreifen)
Ölleitung (je.....m Schutzstreifen)
Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes
Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
HD Haferdenkmal
Umgrenzung Wasserschutzgebiet

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1. Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	ha/Anz.	% Bruttobauland	qm/E.w.	E.w./ha	WE/ha	Bemerkungen
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 — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche	tatsächliche Grundstücksfläche	überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche i. Wohnbau	Bruttogeschoßfläche privat 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									
2	Summe 1+2									

3. Sonstige Daten

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

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 (BauNVO)
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 Abgabenordnung (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 21.6.1970 (GV NW S. 299) in Verbindung mit § 103 der BauONW 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 1961 im Maßstab 1:1000, 1:2000 durch ~~Urauflnahme, vereinfachte Teil-Neuvermessung, Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude)~~.

Die vorliegende Plangrundlage wurde -z. T.- neu kartiert, ~~nach anvorgenommenen Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FALL); nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von fortf. Vermessungen (vorstehende Bauvermessungen) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anweisung.~~

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 5.3.1980

24.9.1980

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 26.3.1980 überein.
Siegburg, den 28.3.1980
Rhein.-Sieg.-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Kataster u. Kartenabteilung
i.A.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 28.4.1980
Rhein.-Sieg.-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs u. Katasterabteilung
i.A.

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan/stimmt mit dem Urkundsplan und ist darauf mit zuschnitten Vermerken überein.~~
Troisdorf - Sieglar, den 21.5.80
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 08 Änd. 8 ist gemäß § 2 (6) 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 24.10.78 aufgestellt worden.
Troisdorf - Sieglar, den 21.5.80
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 ... bis ... mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf - Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Entwurf:
Troisdorf - Sieglar, den 21.5.80
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 ... nicht - stattgefunden am ...
Troisdorf - Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
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 27.10.1980
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. 08 Änd. 8 ist gemäß § 11 BBauG 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) mit Verfügung vom 11.3.81 unter Auflagen genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 11.3.81
Der Oberkreisdirektor
als unters. staatliche Verwaltungsbehörde
- 60/OBAB -
i.A.

Der Bebauungsplan Nr. 08 Änd. 8 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 16.2.81 unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den 16.2.81
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 23.3.81 erfolgt.
Troisdorf - Sieglar, den 30.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
1. Beigeordneter