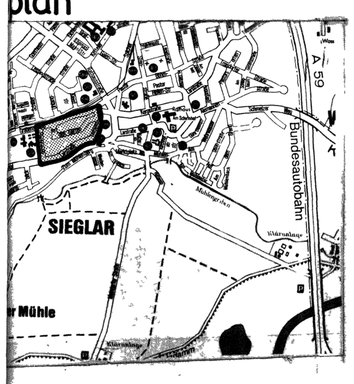
Bebauungsplan



N

M 1:500

0 10 20 30

Fl. 6

Fl. 8

Gemarkung
Flur 5

Grabenstraße
Rathausstraße
Elektrische Kleinbahn
Uhlandstraße
Eintrachtstraße
Leistenstraße
In den Gärten
Flachtenstraße
Barstraße
Zum Mühlenberg
Im Kirchtal

Grundstücke für den Gemeinbedarf
Saalbau - Sieglar
(D)
II
10 20
o
SD

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 20.7.1981

Im Mischgebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die im benachbarten allgemeinen Wohngebiet einen Beurteilungspegel von 55 db (A) am Tage und 50 db (A) in der Nacht - gemessen nach TA Lärm - nicht überschreiten.

Bebauungsplan S 18

- Textliche Festsetzungen -

1. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

   Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO)

2. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

   Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

   3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. (§ 46 (6) Satz 1 BauNVO). Außerhalb der bebaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

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

4. Maß der baulichen Nutzung:

   Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie auf dem Grund der überbaubaren Flächen erreicht werden können. Bei Eckgrundstücken können, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Höchstwerte der BauNVO überschritten werden. (§ 17 (10) BauNVO)

5. Bauweise

   a = abweichende Bauweise

   Es ist mindestens auf die

   a 1) nordöstliche,
   a 2) nordwestliche
   a 3) südwestliche,
   a 4) nördliche Grundstücksgrenze zu bauen.

   Wird nicht geschlossen gebaut, so ist ein Abstand zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze von mindestens 3,0 m einzuhalten.

6. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

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

7. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG i. V. mit § 103 BauONW.

   7.1 Abstandsflächen
   Im Bereich der Eintrachtstraße und der Larstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 (1) der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauONW)

   7.2 Firstrichtungen
   Die Wahl der Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

   7.3 Firsthöhe
   Bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden wird eine maximale Firsthöhe von 11.00 m festgesetzt.
   Bei dreigeschossigen Gebäuden wird eine maximale Firsthöhe von 14.00 m festgesetzt.

   7.4 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.

   7.5 Dachgauben sind bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Länge der Einzelgauben maximal 3.00 m.
   Dacheinschnitte sind auf der Gebäuderückseite bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Länge der Einzeleinschnitte max. 3.00 m.

   7.6 Dachmaterialien
   Die Dachflächen (Satteldach) sind mit dunklen Ziegeln einzudecken. Bei Dachflächen von Garagen sind dunkle, nichtreflektierende Materialien zu verwenden.

   7.7 Fassadenmaterialien
   Fassaden sind ausschließlich in hellem Putz oder mit roten/rotbraunen Klinkern zu gestalten.

   7.8 Nichtüberbaute Grundstücksflächen
   Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

   7.9 Einfriedigungen
   Entlang der Straße "In den Gärten" sind in den Vorgärten nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zur öffentlichen Wegefläche zulässig.

   Im rückwärtigen Gartenbereich sind Sichtschutzmauern bis 6.0 m Tiefe vom Hauptgebäude aus zulässig.

   Sonstige Einfriedigungen sind nur bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Hinweis:

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 erzielen.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% v. Bruttobauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
11	Plangebiet S 18	5,106					
	Landwirtschaft Forst Wasser						
12	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen						
13	Bruttobauland	5,106					
	Innere Verkehrserschließung	0,377					
	Örtliches Grün	0,637					
	Sonstige örtliche Flächen						
14	Bauland	4,092					
	Gemeinbedarf Sondergebiet*	0,206					
15	Nettobauland	3,886					
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
16	Nettowohnbauland	3,886					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr	Gebiet	Baugebietsfläche	Anteilige Grundstücksfläche Wohnbau	Anteilige Grundstücksfläche gewerbl. Nutzung	überbaubare Fläche	Insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche gewerbl. 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									
2.26	WR									
2.2	Summe II									
2	Summe I+2									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	480	3.5	Private Stellplätze	
3.2	Wohneinheiten (WE)	192	3.6	Öffentliche Parkstände	
3.3	Einwohner je WE	2,5			
3.4	Bruttogeschoßfläche				

ABKÜRZUNGEN

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

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

schwarz/weiß farbig

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
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	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
[X]	Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze z.B. 2 Geschosse
I+D	I Vollgeschoß u. talseitig Untergeschoß

GA Grundflächenzahl / GRZ z.B. 0,4
(GF) Geschoßflächenzahl / GFZ z.B. 0,8
3,0 Baumassenzahl / BMZ z.B. 3,0

WA | II
0,4 | (G)
– | o
SD 45°

Nutzungskreuz / z.B.

FESTSETZUNG VON GRENZE, FLÄCHEN UND ANLAGEN

schwarz/weiß farbig

- Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Hallenbad
- Theater
- Feuerwehr
- Kirche/Kapelle
- Krankenhaus
- Schutzraum
- Bundespost
- Schule
- Kindertagesstätte/Kindergarten
- Jugendheim/Jugendherberge
- Ehrenmal/Denkmal
- Altersheim

Grünfläche
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Marktplatz/Dorfplatz
- Spielplatz (öffentlich)

Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlagen
- Unterverteilerstation
- Kläranlage
- Wasserwerk
- Brunnen
- Pumpwerk
- Umspannwerk
- Gaswerk
- Trafostation

schwarz/weiß farbig
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
- Baulinie u. Straßenbegrenzungsl.
- Baugrenze u. " "
- Baulinie
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen u. Wege)

P — Öffentliche Parkfläche

St. Ga. — Fläche für Stellplätze / Garagen
GSt. GGa. — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche

Betol — Baugrundstück für besondere privatwirtschaftliche Anlagen z.B. Betol

Wasserfläche

Fläche für die Wasserwirtschaft
Fläche für Maßnahmen des Immissionsschutzes
LW
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 Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Überbaubare Verkehrsfläche (Durchfahrt Arkaden)
- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- Tr. — Traufhöhe über Straßenachse
- x° — Dachneigung untere-obere Grenze
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- Winkel 90°
- Winkel 45°
- parallel
- Stellplatz- und Garageneinfahrt
- 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.

FH — Firsthöhe max. über Straßenachse z.B. 11,0 m

Straßenbegleitgrün

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
- SAN — Sanierungsgebiet
- Lärmschutzzone II (Flughafen)
- Anbauverbotszone gem. L Str G bzw. FStr G
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Fernwasserleitung (z.B. Nennweite 200)
- Hauptwasserleitung (z.B. Nennweite 200)
- E-Freileitung / E-Kabel (je m Schutzstreifen)
- Hauptpostkabel
- Ferngasleitung (je m Schutzstreifen)
- Ölleitung (je m Schutzstreifen)
- Vorgeschlagene Grenze eines Bebauungsgebietes
- Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
- ND — Naturdenkmal
- Umgrenzung Wasserschutzgebiet

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)

Inhalt nach §§ 1 (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)

Planzeichenverordnung (Planz VO)

Planz VO vom 19.1.1965 (BGBl I S. 21)

II. Landesrecht

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONW):

III Verordnung zur Änderung der I 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 Katasterkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre — im Maßstab 1: — durch: Urkundenvermessung — vereinfachte Teil-Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, nach einmaliger Fortführungsvermessung (Nr. 55 FA II), nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Feldvermessungen (vereinfachte Neuvermessung), nach einer Neuvermessung gem. Erg.-Bestand vom Plan-Anweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 21.1.1979

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 8.8.1979 überein

Siegburg, den 10.8.1979
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Im Auftrag

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

Siegburg, den 15.12.1980
Rhein-Sieg-Kreis
Oberkreisdirektor
Kataster- u. Vermessungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf vermerkten Vermerken überein.
Troisdorf - Sieglar, den 26.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. S 18 hat 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 5.9.78 aufgestellt (wurde).
Troisdorf - Sieglar, den 26.3.81
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. S 18 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 16.4.81 bis 20.5.81 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offentlegung wurde am 4.4.81 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf - Sieglar, den 25.5.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Entwurf
Troisdorf - Sieglar, den 26.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Niemann
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 28.4.80 / 2.12.80 nicht stattgefunden
Troisdorf - Sieglar, den 26.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
1. 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 20.7.81
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. S 18 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 2.2. unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den 2.2.82
Der Regierungspräsident
i.A.
Mittag

Der Bebauungsplan Nr. S 18 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 10.2.82 unter Auflagen genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 16.9.82
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
- 60 - OBAB -
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 16.9.82 erfolgt.
Troisdorf - Sieglar, den 20.9.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter