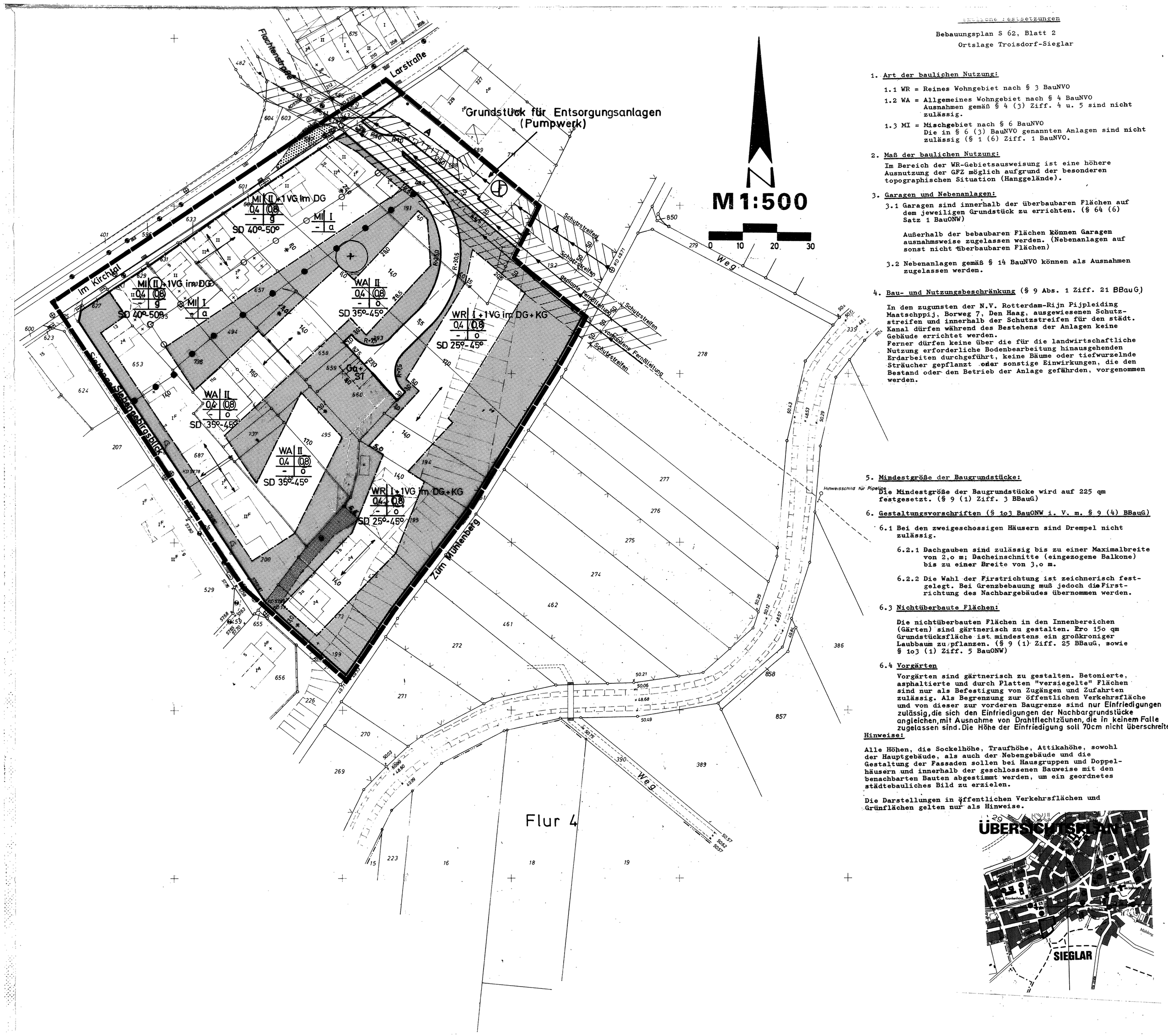


Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan S 62, Blatt 2
Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. **Art der baulichen Nutzung:**

1.1 WR = Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 sind nicht zulässig.

1.3 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die in § 6 (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Im Bereich der WR-Gebietsausweisung ist eine höhere Ausnutzung der GFZ möglich aufgrund der besonderen topographischen Situation (Hanggelände).

3. **Garagen und Nebenanlagen:**

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. (§ 64 (6) Satz 1 BauONW)

Außerhalb der bebaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. (Nebenanlagen auf sonst nicht überbaubaren Flächen)

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

4. **Bau- und Nutzungsbeschränkung** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

In den zugunsten der N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschppij, Borweg 7, Den Haag, ausgewiesenen Schutzstreifen und innerhalb der Schutzstreifen für den städt. Kanal dürfen während des Bestehens der Anlagen keine Gebäude errichtet werden.
Ferner dürfen keine über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.

5. **Mindestgröße der Baugrundstücke:**

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

6. **Gestaltungsvorschriften (§ 1o3 BauONW i. V. m. § 9 (4) BBauG)**

6.1 Bei den zweigeschossigen Häusern sind Drempel nicht zulässig.

6.2.1 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,o m; Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) bis zu einer Breite von 3,o m.

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

6.3 **Nichtüberbaute Flächen:**

Die nichtüberbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 15o qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG, sowie § 1o3 (1) Ziff. 5 BauONW)

6.4 **Vorgärten**

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und durch Platten "versiegelte" Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig. Als Begrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche und von dieser zur vorderen Baugrenze sind nur Einfriedigungen zulässig, die sich den Einfriedigungen der Nachbargrundstücke angleichen, mit Ausnahme von Drahtflechtzäunen, die in keinem Falle zugelassen sind. Die Höhe der Einfriedigung soll 70cm nicht überschreiten.

Hinweise:

Alle Höhen, die Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhe, sowohl der Hauptgebäude, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sollen bei Hausgruppen und Doppelhäusern und innerhalb der geschlossenen Bauweise mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Die Darstellungen in öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen gelten nur als Hinweise.

Hinweisschild für Pipeline

ÜBERSICHTSPLAN

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. S 62 BLATT 2

Für einen Bereich zwischen den Straßenachsen der "Larstraße", der Straße "Im Kirchtal", der Straße "Siebengebirgsblick", der Nordwestseite der Straße "Zum Mühlenberg" bis in Höhe der vorhandenen Ölleitung. Dieser in nordwestlicher Richtung folgend bis zum Auftreffen auf die Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nrn. 489 und 688. Der Nordostseite des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nr. 688 bis zum Auftreffen auf die Straßenachse der Larstraße.

ABKÜRZUNGEN

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen
BBauG	Bundesbaugesetz
BGBl I	Bundesgesetzblatt, Teil I
BVO	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

a offene Bauweise
a1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a2 nur Hausgruppen zulässig
a3 nur Einzelhäuser zulässig
a4 nur Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
b besondere Bauweise

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III) 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 1 Vollgeschoß u. teilweise Untergeschoß

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

Nutzungskreuz / z.B.

WA	II
0,4	(0,8)
-	o
SD 45°	

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
- Kinder/Tagesstätte/Kindergarten
- Jugendheim / Jugendherberge
- Ehrenmal / Denkmal
- Altersheim

- Grünfläche
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Bauerngärten
- Sportplatz
- Marktplatz / Dorfplatz
- Spielplatz

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

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 (BBauG)

Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen u. Wege)

Öffentliche Parkfläche

St. Ga. / GSt. GGa.

Fläche für Stellplätze / Garagen
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche

Baugrundstück für besonders privatwirtschaftliche Anlagen z.B. Hotel

Hotel

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 Gehölzen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Überbaubare Verkehrsfläche (Durchfahrt, Arkaden)
- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- Tr. 2,50 Traufhöhe über Straßenachse z.B. 2,50
- 30°-45° Dachneigung untere-obere Grenze z.B. 30° bis 45°
- 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 der gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 (BBauG) zugunsten aller angrenzenden Parzellen.

a = abweichende Bauweise
Es kann auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand einzuhalten der den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Bauwich) entspricht.

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
- S A M
- Sanierungsgebiet
- Lärmschutzzone II (Flughafen)
- Anbauverbotszone gem. L.Str.G bzw. FStr.G
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- FW 200 Fernwasserleitung (z.B. Neuwerkle 200)
- H 200 Hauptwasserleitung (z.B. Neuwerkle 200)
- EF XY E-Freileitung / E-Kabel (je. . . . m Schutzstreifen)
- P Hauptpostkabel
- Fernsprechleitung (je. . . . m Schutzstreifen)
- Ölleitung (je. . . . m Schutzstreifen)
- Vorgeschlagener Grenze eines Umlegungsgebietes
- Vorgeschlagener Grundstücksaustausch
- Naturdenkmal
- Umgrenzung Wasserschutzgebiet

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überört. Flächen						
1.3	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland						
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamt-fläche	Anteilige Gemeinbedarfs-Wohnbau	Anteilige Gemeinbedarfs-sonst. Nutzung	Überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche sonst. 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									
?	Summe 1+2									

3 Sonstige Daten

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

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)
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 vom 14.12.1976 (BGBl. I S. 3341).~~

Planzeichenverordnung (Planz VO)
PlanzVO 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 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 ~~mit~~ eine Abzeichnung - ~~Vergrößerung~~ - der Katasterflurkarte. ~~Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstabe 1:~~ ~~durch Uraufnahme - vereinfachte Fortführung - 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 Fortf. Vermessungen (vereinfachte Verfahren)~~ ~~nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Ver. m. Pkt. Anweisung~~.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 17.7.1981

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 24.6.1981 überein.
Siegburg, den 24.6.1981
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Kataster u. Kartenabteilung
i. A.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist
Siegburg, den 24.7.1981
Rhein-Sieg-Kreis.
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- u. Katasterabteilung
i. A.

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
11.6.82
i.V.
Bauer
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. S 62 Blatt 2 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 24.6.82 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den 11.6.82
Jaax — Bürgermeister
Ludwig — 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 14.6.82 bis ~~einschl. 19.7.82~~ mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 11.8.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Bauer
Beigeordneter

Entwurf: (2. Offenlegung)
Troisdorf-Sieglar, den 11.6.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
Evertz
~~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~~ am 21.5.81 ~~nicht~~ stattgefunden
Troisdorf-Sieglar, den 11.6.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Bauer
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 5.10.82
Jaax — Bürgermeister
Ludwig — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. S 62 Bl. 2 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 5.1.83 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 5.1.83
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
- 60 - DBAB -
i.A. gez. Roger.
begl. Wischpenning

Der Bebauungsplan Nr. S 62 Bl. 2 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 ~~28.9.83~~ unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den 3.3.83
Der Regierungspräsident
i.A.
Freitag

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

6.3.84