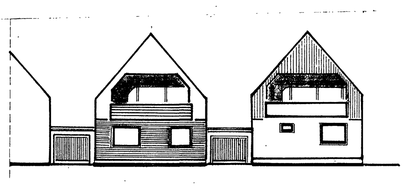
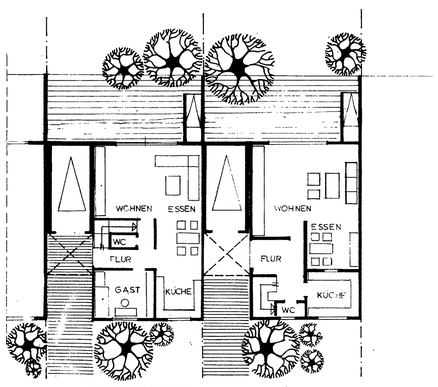
ENTWURFSVORSCHLAG 1
GIEBELHAUS M. 1:200



ANSICHT STRASSE

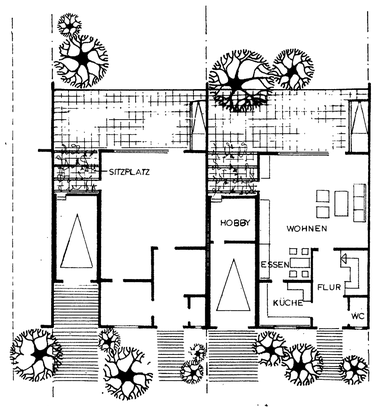


GRUNDRISS

ENTWURFSVORSCHLAG 2
GIEBELHAUS M. 1:200



ANSICHT STRASSE



GRUNDRISS

Der Regierungspräsident Köln

Für alle Dienststellen
Postanschrift: Der Regierungspräsident Köln · Postfach 1015 48 · 5000 Köln 1

Dienstgebäude: Fernsprecher:
Zeughausstraße 4-10
☐ Hauptgebäude
☐ Gartenstrakt 2090/
☐ Zeughausstraße 10
☐ Mohrenstraße 18-24 oder
Cardinalstraße 2
☐ Kaiser-Wilh.-Ring 30-32 20901
☐ Hämergasse 4-14
☐ Unter Sachsenhausen 6 2045/
[Eingang Tunisstr. 27] oder 20451
☐ Cäcilienstraße 23 234021
☐ Marsilstein 29 248041

Ihr Zeichen und Tag: Mein Zeichen (bitte bei Antwort angeben): 35.2.1 - 30 - 321/77 Zimmer Nr.

Betrifft: Köln, den 10.10.1977

Genehmigung

Auf Grund § 11 i.V. mit § 6 (3) des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Art. 3 § 1 (3) des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221) genehmige ich hiermit den vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. S 91, Blatt 5 mit folgenden Auflagen:

1.) Die an der Spicher Straße gelegenen Gartenhofhäuser mit Garagen sind so anzuordnen und zu errichten, daß diese als geschlossene Bauzeile einen wirksamen Lärmschutz bieten.

2.) Die Dächer der Gartenhofhäuser sind als Pultdächer so zu errichten, daß eine Schallschirmhöhe von 5 m erreicht wird.

3.) Auf der Straßenseite der Gebäude dürfen nur Nebenräume angeordnet werden.

4.) Notwendige Lichtöffnungen sind entweder fest zu verglasen oder als Lärmschutzfenster der Klasse 3 mit Zwangslüftung vorzusehen.

5.) Der Eingangsbereich ist mit Schwellen zu versehen und als Schleuse in Form eines Windfanges auszubilden.

Im Auftrag
gez. Freitag

Der Regierungspräsident Köln Kanzlei

Beglaubigt
Reg.-Angestellte

Telex: 08 881 451 rp kl d

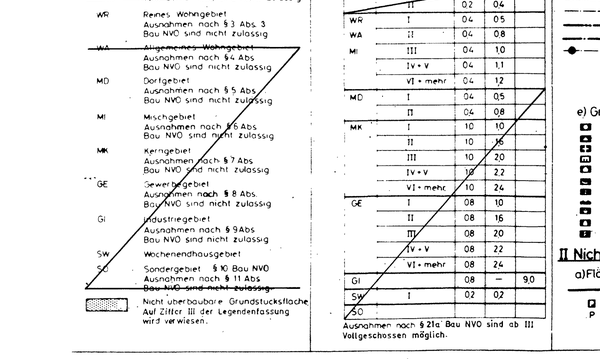
Konten der Regierungshauptkasse Köln:
Landeszentralbank in Köln, 370 01520 Bankleitzahl: 370 000 00 Postscheckamt Köln 108 14-504
Westdeutsche Landesbank, Girozentrale, in Köln, 96 560 Bankleitzahl: 370 500 00

Sprechzeiten donnerstags von 8.00-16.00 Uhr

STADT TROISDORF

3.11.76
Troisdorf
In Vertretung
1. Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN



Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 23.3.1977

Festsetzungen nach Ziffer III der Legende:
auf der Grundlage des § 9, Abs. 1, Ziff. 24 BBauG

Bedingt durch passive Immissionsschutzmaßnahmen wird für den der Spicher Straße zugewandten Bereich festgesetzt, daß

a) den Abschluß der Gartenhofhausbebauung zur Spicher Straße hin eine mindestens 3,5 m hohe, weitgehend geschlossene Wand bildet,

b) der dieser Wand als Außenzone zugeordnete Bereich möglichst keine Aufenthaltsräume und nur die Eingangszone beinhaltet,

c) notwendige Lichtöffnungen entweder fest verglast oder als Lärmschutzfenster der Klasse 3 mit Zwangslüftung vorgesehen werden und

d) der Eingangsbereich mit Schwellen versehen und als Schleuse in Form eines Windfangs ausgebildet wird.
Ein entsprechender Grundrißtyp wird dabei seitens der Stadt Troisdorf den jeweiligen Interessenten als Empfehlung immissionstechnischer Art an die Hand gegeben.

Hinweise zum Bebauungsplan S 91, Blatt 5

Gemäß den Aussagen des Landschaftsverbandes Rheinland, Autobahnamt Köln, ist auf der A 59 eine Überschreitung des Planungsrichtpegels, betreffend die Lärmbelästigung nach DIN Vornorm 18005, um mehr als 10 db (A) nicht auszuschließen.

Es wird daher für die zur Bebauung anstehenden Flächen auf Möglichkeiten immissionstechnischer Art zur Vermeidung einer möglichen Lärmbelästigung verwiesen, die Bestandteil des Bebauungsplanes unter Ziffer II der Begründungsfassung geworden sind.

STADT TROISDORF

Hinweis:

Ein Gespräch am 1.4.1977 zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf hat ergeben, daß künftig eine neuerliche Festlegung der gesetzlichen Grundlagen unter Berücksichtigung der Novellierung des Bundesbaugesetzes in den Legendenteil eingebracht wird.

Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 23.3.1977

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiet Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 26.6.1962 sind nicht zulässig
WR	Reines Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 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	Geschoßzahl	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
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen
- Bauline
- Geschoßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie und Bauline
- Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
- Baugrenze und Nutzungsgrenze

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
- Öffentlicher Parkplatz
- P Öffentlicher Parkstreifen
- ST Private Stellplätze
- Fahrbahn-, Parkstreifen-, Parkplatz- und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis)
- Verkehrsfläche (nur als Hinweis)
- Fußwegubergang (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
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen.
- Grenze des raumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Grundstückszufahrt
- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- D Dachneigung
- Denkmalschutz

Nebenanlagen im Sinne §§ 14 Abs. 1 u. 23 Abs. 5 Satz 2 Bau NVO sind nur unter Erdgleiche zulässig, soweit die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes nichts Gegenteiliges aussagt.

Die aufgezeigten Entwurfsalternativen beinhalten die rechtlichen Möglichkeiten, die geschlossene Bauweise in der planerisch beabsichtigten Form unter Einbeziehung der Garage und der Freisitze bei gleichzeitiger Satteldachgestaltung festzuschreiben. Sie sind nicht bindend, was die Grundrissfunktion der Einzelbaukörper anbelangt.
Die Darstellung hat lediglich informativen Charakter. Auf die Gesetzlichen Grundlagen im Legendenteil wird hierzu Verwiesen.

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

IV Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet 1.2.3
- Flächen für Bahnanlagen

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan

§ 9 (N u. (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S 341) Bau NVO vom 26.6.1962
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl III S 213-1-3)
Die BVO zur Änderung der BNO zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 in Verb. mit § 103 BauO NW jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffend die Bauart der Bauung sind gemäß § 103 Landesbauordnung in Verbindung mit der III. Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1970 verbindlich.

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~ist~~ eine Abzeichnung ~~Vervielfältigung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1976 im Maßstab 1: 500 durch: ~~Grundaufnahme vereinfachte Teil~~ Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, nach anwendlich-rm Fortführungsvermessungsriß 55-74-11, nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuverm.) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und vom Plotanweisung.~~

Die Übereinstimmung entspricht dem gegenwärtigen Stand vom 19.10.1976
Siegburg, den 19.10.1976 Rhein-Sieg-Kreis Der Oberkreisdirektor Vermessungs- und Katasterabteilung
Jean
Die Übereinstimmung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.
Siegburg, den 5.11.1976 Rhein-Sieg-Kreis Der Oberkreisdirektor Vermessungs- und Katasterabteilung
Jean

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 19.10.1976
Jean

Der Bebauungsplan Nr. S 91 Blatt 5 ist gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der zur Zeit gültigen Fassung vom Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 6.1976 aufgestellt worden.
Troisdorf, den 2.11.76
Bürgermeister Ratsmitglied

Entwurf und aufgestellt:
Troisdorf, den 29.10.76
Stadtvermessungsdirektor
i.V.
Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 6.12.76 bis 6.12.76 im Rathaus der Stadt Troisdorf öffentlich ausgelegen
Troisdorf, den 6.12.76
I. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am 23.3.1977 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf, den 24.2.77
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. S 91 Bl. 5 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 10.10.1977 genehmigt worden. Anregungen und Bedenken lt. Ratsbeschluß berücksichtigt
Köln, den 10.10.77
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Mitag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 12.11.77 erfolgt
Troisdorf, den 15.11.77
Stadt Troisdorf
Stadtdirektor
I. Beigeordneter

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. S 91 BLATT 5

Für einen Bereich zwischen der Straßenachse der Edith-Stein-Straße, der westlichen Mantellinie Münchener Weg, der Straßenachse Schwabenweg, der Straßenachse Spicher Straße bis zum auftreffen auf den Ausgangspunkt.