M 1:500

Übersichtsplan

Autobahn A 59

Schutzstreifen

110/220/380 KV-Ltg. Sechtem-Siegburg Bl. 4103

Zone für genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß §9 Abs.2 Ziffer 1 u.2 FStrG

geplt. 220/380 KV-Ltg. Sechtem-Siegburg Bl. 4145

110 KV-Bahnstromleitung Grembergheven - Buisdorf

Uckendorfer Straße

Zone für Anbauverbot gemäß §9 Abs.1 Ziffer 1 u.2 FStrG

Zone für genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß §9 Abs.2 Ziffer 1 u.2 FStrG

Aus dem Verfahren herausgenommene Fläche

Landwirtschaftliche Nutzfläche oder Grünfläche

Zulässig sind:

Landwirtschaftliche Nutzung und Gartenbaubetriebe (§9 (1) Ziffer 18)

Kleingartenanlagen (§9 (1) Ziffer 15)

Anlagen für extensive Kleintierhaltung (§9 (1) Ziffer 19)

Zulässige bauliche Nutzung:
1. Landwirtschaftliche Gebäude, einschließlich dazugehörender Wohngebäude
2. Gewächshäuser
3. Hütten für Kleingärten

Nicht zulässig sind bauliche Anlagen, die stark emmitierenden Nutzungen dienen und die Lagerung von stark emmitierenden Stoffen - z.B. in Silos und Mieten - ist untersagt.
Ebenso untersagt ist jegliche Intensivtierhaltung.

Fl. 10

Fehmarnweg

(Fuß-weg) Lübecker Weg

Westfalenstraße

Frankfurter Weg

Schützenstraße

Spicher Straße

Kölner Straße

Bergheimerstraße

Schutzstreifen

Schutzstreifen 2350

Schutzstreifen 698

FG Teilung Nr. 693

Weg

RWE 220 kV

RWE 110 kV

Bebauungsplatzgrenze

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Meter	% Brutto-bauland	qm / Ew	ha / Ew	qm / Ew	Bemerkungen
11	Plangebiet 531 Bl. 7						
	Landwirtschaftl. genutzt						
12	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Übergeordnetes Grün						
	Sonstige übergeord. Flächen						
13	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
14	Bauland						
	Gemeinbedarf / Versorgung						
15	Nettobauland						
	Anteilige Verkehrserschließung						
16	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Baugebiet	Geschoßzahl	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Flächen	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Wohnungen je ha	Einwohner (Ew)	Einwohner je ha	GRZ	GFZ
21												
22												
23												
231												
232												
233												
234												
235												
24												
3												

3 Sonstige Daten

31	Einwohner (E)		35	Private Verkehrsflächen	
32	Bevölkerungsdichte (E/ha)		36	Öffentliche Parkstände	
33	Einwohner je WE				
34	Bruttowohnbauland				

STADT TROISDORF

Für einen Bereich zwischen der Nordseite der Uckendorfer Straße, der Straßenachse Spicher Straße, der Südseite des Flurstückes 686, Gemarkung Siegler, Flur 10, der Südseite des vorgenannten Flurstückes in westlicher Richtung folgend, bis in Höhe der verlängerten westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 698, Gemarkung Siegler, Flur 10, der verlängerten westlichen Flurstücksgrenze des vorgenannten Flurstückes, sowie dessen westlicher Flurstücksgrenze folgend, in südlicher Richtung bis in Höhe des Frankfurter Weges, dem Frankfurter Weg in westlicher Richtung folgend, überspringend auf die südliche Straßenbegrenzung des Fehmarnweges, dem Fehmarnweg in westlicher Richtung folgend, überspringend auf die Westseite des Kieler Weges, dem Kieler Weg in nördlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Uckendorfer Straße.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- R Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

Ausnahmen nach § 2 Abs. Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 20. 12. 1968 sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 3 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach 4a Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 5 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 7 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 9 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

Sonstige Sondergebiete

Ausnahmen nach § 11 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse

I 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	0,3	0,2	
SW				
SW				

c) Bauweise

- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

d) Linien und Grenzen

- Baulinie
- Geschoßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- 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)
- Fußwegübergang (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

- Straßengrün
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz (öffentlich)

d) Wasserflächen

- Wasserflächen, hiervon

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Abgrabungen

Nutzungsgrenze

Die Kleingartenanlage soll an ihren Umgrenzungen mit großkronigen Baumen und dichtem Strauchwerk bepflanzt werden.

zu pflanzende Baume

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,60m nicht überschreiten.

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.9 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 (BBauG), zugunsten der Trager offentlicher Belange und der DYNAMIT NOBEL A.G. Troisdorf.

Außerhalb der überbaubaren Flächen können, den Kleingärten dienende, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung - auch in geschlossener Bauweise - als Ausnahmen zugelassen werden.

Bauliche Anlagen, die stark emmitierenden Nutzungen dienen und die Lagerung von stark emmitierenden Stoffen - z.B. in Silos und Mieten - ist untersagt.
Ebenso untersagt ist jegliche Intensivtierhaltung.

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet.
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- (W) Wasserschutzgebiet 1,2,3

Die bestehenden u. geplanten Hochspannungsfreileitungen der DB u. des RWE mit Schutzstreifen

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)

Inhalt nach § 9 (1) u. (4) BBauG in Verbindung mit § 39b 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).

~~Städtebaufördergesetz (St Bau F G)~~

StBau FG 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 (Planz VO)

Planz VO 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 21.4.1970 (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 Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab 1:500 durch: Urauf-nahme - vereinfachte - Teil - 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 amtl. Teilungsvermessung und unter Verwendung von Karte~~ ~~Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung~~ ~~einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Dkt. Anweisung~~

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Bonn, den 7. November 1978

Öff. best. Verm. Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 7.11.1978 überein.

Siegburg, den 10.1.1979

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

Siegburg, den 23.5.1979

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und dem darauf verzeichneten Vermerken überein.
Troisdorf-Siegler, den
Stadt Troisdorf 18.3.81
Der Stadtdirektor
I.V.
Zettelmeyer
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 531 Blatt 7 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 30.7.80 aufgestellt worden.
Troisdorf-Siegler, den 6.10.81
Jaax Ludwig
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 22.10.81 bis einschl. 23.11.81 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 6.10.81 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Troisdorf-Siegler, den 6.7.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
I.V.
Bauer
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 531 Blatt 7 ist gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.8.1979 (GV NW S. 96/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 132) mit Verfügung vom ... - unter Auflagen - / ohne Auflagen - vom ... Az: ... Nr. ... heute öffentlich bekanntgemacht worden.
Sieburg, den
Der Oberkreisdirektor
des Rhein-Sieg-Kreises
- Nr. Dr. Kalb -
In Vertretung

Entwurf
Troisdorf - Siegler, den 18.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
I.A.
Nigmann
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 am Beschluß des Rates vom 11.3.78 stattgefunden.
Troisdorf - Siegler, den 6.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
I.V.
Zettelmeyer
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) am Samstag bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurde die Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG) bereitgehalten.
Troisdorf - Siegler, den 26.7.82
Jaax Ludwig
Bürgermeister Ratsmitglied

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 16.8.1979 (BGBl. I S. 1256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Verfügung vom 27.10.80 Az: 35.1 Nr. 2.531.7 die Genehmigung erteilt.
Köln, den 27.10.80
Im Auftrag
Freitag
Regierungsvizepräsident

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 25.11.82 erfolgt.
Troisdorf - Siegler, den 12.7.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
I.V.
Bauer
Beigeordneter