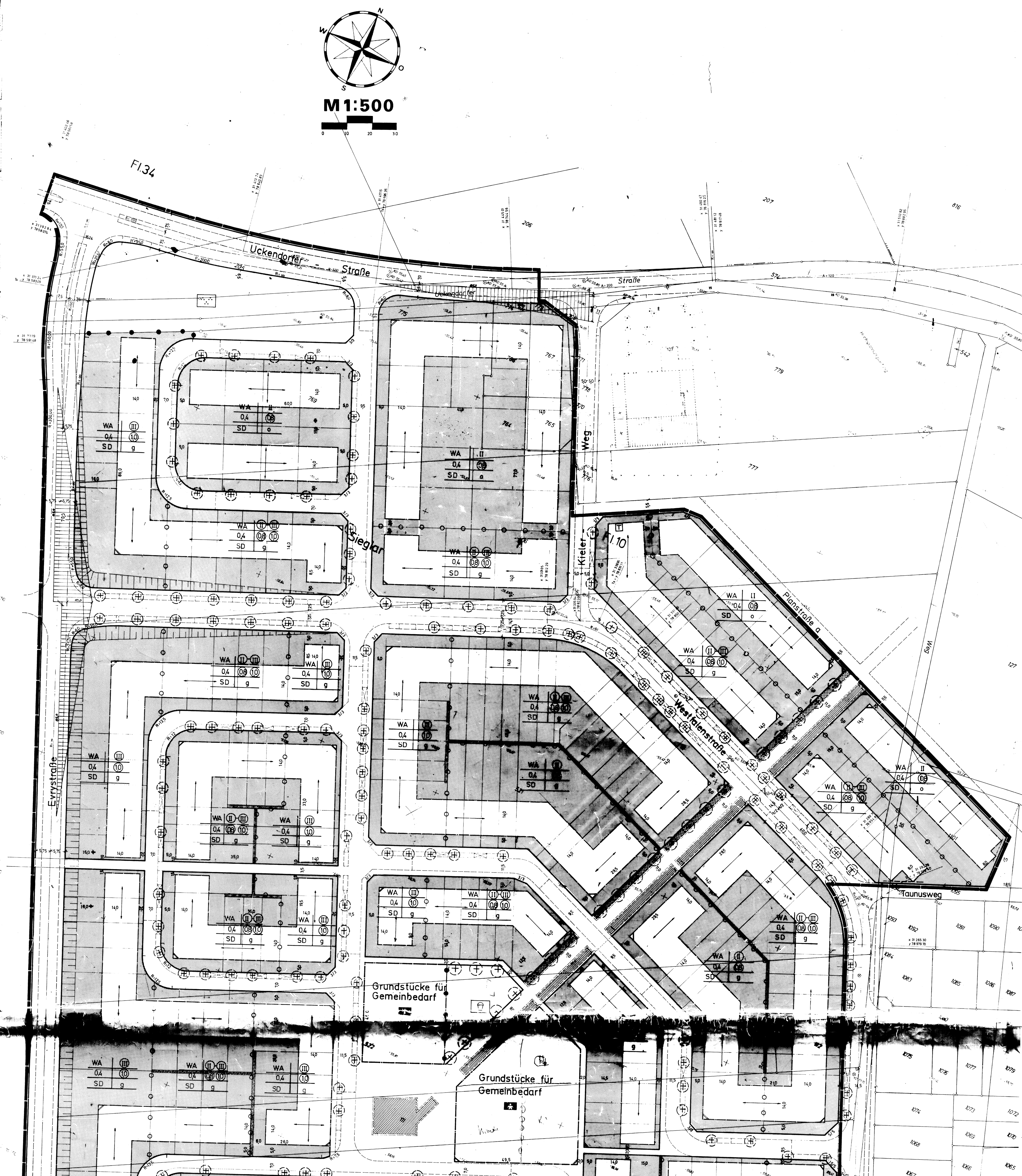



**Bebauungsplan S 91, Blatt 9**

-Textliche Festsetzungen-

1. WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Ziff. 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

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

In dem mit —x—x— gekennzeichneten Bereich sind im Erdgeschoß Wohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 BBauG)

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Im WA-Gebiet sind Garagen in der Regel erdgeschossig innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Bei Eckgrundstücken können Garagen im Untergeschoß als Ausnahme zugelassen werden.

**Im abgesenkten Bereich der Evrystraße und des Schwabenweges sind auf den benachbarten Baugrundstücken Tiefgaragen allgemein zulässig. Werden Tiefgaragen errichtet, so sind in der Tiefgarage für die angrenzenden Grundstücke Durchfahrtsrechte zu gewähren und Durchfahrten baulich sicherzustellen, um möglichst wirtschaftliche Erschließungen der Tiefgarage zu erreichen und möglichst wenig Ausfahrten auf die benachbarten Straßen zu erhalten.**

**Im MI-Gebiet sind Tiefgaragen zulässig.**

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 aufgrund der überbaubaren Flächen** [illegible]

5. **Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke**

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

6. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG i.V. m. § 103 BauONW.

6.1 Gebäude- und Garagenhöhen

6.1.1 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß wird einheitlich auf 17 cm über der Oberkante Gehweg festgesetzt. Bei Geländegefälle sind Abweichungen zulässig, um eine einheitliche Attika- bzw. Traufhöhe zu gewährleisten.

**6.1.2 Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.**

**6.1.3 Die Attikahöhe bzw. die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,5o m, bei dreigeschossigen Gebäuden maximal 9,5o m und bei viergeschossigen Gebäuden maximal 12,5o m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß betragen.**

**Die Firsthöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 12,o m, bei dreigeschossigen maximal 15,o m betragen. Zwischen den geneigten Dachflächen sind kleine Flachdachteile zulässig (sog. "Sargdach").**

**Im Schutzbereich der 22o kV-Leitung im südöstlichen Planbereich darf kein Gebäudeteil über die Höhe 65,7o m über NN hinaus reichen.**

**6.1.4 Die Oberkante oder die Traufhöhe bei Garagenbauten darf maximal 2,75 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.**

6.2 Dächer

6.2.1 Die Dachneigung der Satteldächer muß zwischen 45° und 5o° liegen. Der Dachraum kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.2.2 Dachgaupen sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,o m. Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) bis zu einer Breite von 3,o m.

6.2.3 Für die Dachdeckung und für die Attika von Flachdächern sind dunkle, nichtreflektierende Materialien zu verwenden.

6.2.4 Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei traufständigen Gebäuden sind untergeordnete Giebel bis zur vollen Hausbreite zulässig. Die Firsthöhe der untergeordneten Giebel darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

6.3 Fassaden

6.3.1 Die Außenfassaden sind lediglich aus folgenden Materialien zu gestalten:

- Putzflächen
- Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandsteinen
- Holzflächen
- Sichtbeton

6.3.2 Kunststoff-, Blech- und ähnliche Verkleidungen sind unzulässig.

6.3.3 Das gleiche gilt für den Bau von Garagen.

6.4 Terrassen, Balkone, Loggien

**6.4.1 In den hinter den Häusern liegenden Gärten sind bei Reihenhäuser Sichtschutzmauern nach dem Nachbarrecht zulässig. Für diese Mauern sind nur die unter 6.3.1 aufgeführten Materialien zulässig.**

**6.4.2 Loggien und Balkone sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sichtschutzanlagen nicht erforderlich wird.**

6.5 Antennen

Für das Plangebiet ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen. Außenantennen sind somit nicht zulässig.

6.6 Vorgärten

6.6.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte asphaltierte und durch Platten "versiegelte" Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig. Als Begrenzung sind nur Rasenkantensteine, Gehwegplatten und Hecken zulässig.

6.6.2 Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedigung und die Bepflanzung eine Höhe von o,7o m nicht überschreiten (§ 9 (1) Ziff 24 BBauG und § 9 (6) BBauG).

7. **Gemäß § 9 Abs. 5 BBauG wird das gesamte Gebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen die von der Autobahn A 59 ausgehenden Lärmimmissionen vorzusehen sind (passiver Lärmschutz am Gebäude, Lärmschutzfenster u.ä.). Für diese Maßnahmen sind die zukünftigen Bauherren selbst verantwortlich.**

Hinweis:

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhe, sowohl der Hauptgebäude, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen. Aus Immissionsschutzgründen sollen Elektro- bzw. Gasheizungen verwendet werden.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hinweise.

# STADT TROISDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. S 91 BLATT 9

Für einen räumlichen Geltungsbereich, der zwischen der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Evrystraße, der nordwestlichen Begrenzungslinie der Uckendorfer Straße, der südwestlichen Begrenzungslinie des Kieler Weges, der südlichen und südöstlichen Begrenzung der Planstraße a, der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie des Taunusweges, der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Westfalenstraße und der südöstlichen Begrenzungslinie des Schwabenweges liegt.

ABKÜRZUNGEN

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

FESTSETZUNG VON GRENZE, FLÄCHEN UND ANLAGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Straßenbegleitgrün (Hinweis)

Mit Gehrecht zu belastende 1m breite Flächen zugunsten der angrenzenden Parzellen (§9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG)

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung Wasserschutzgebiet

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

II. Landesrecht

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 4.10.1979

5300 Bonn 2, den 4.10.1979 Bosse Öff.best.Verm.Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 25.3.79 überein. Siegburg, den 9.10.79

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Siegburg, den 14.7.1980 Rhein-Sieg-Kreis.

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Troisdorf-Sieglar, den 8.8.80 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V. Zettelmeyer I. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. S91 Blatt 9 ist gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung 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 16.6.80 aufgestellt worden. Troisdorf-Sieglar, den 8.8.80 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) mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 2.8.80 ortsüblich bekanntgemacht. Troisdorf-Sieglar, den 12.9.80 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V. Zettelmeyer I. Beigeordneter

Entwurf: Troisdorf-Sieglar, den 21.5.80 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.A. Oberbaurat

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) hat stattgefunden. Troisdorf-Sieglar, den 8.8.80 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V. Zettelmeyer I. 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 beschlossen. Troisdorf-Sieglar, den 27.10.80 gez. Unterschrift Bürgermeister Ludwig Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. S91 Bl. 9 ist gemäß § 103 der BauONW in der Fassung vom 27.1.1970 unter Auflagen genehmigt worden. Siegburg, den 11.3.81 Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde i.A. gez. Unterschrift

Der Bebauungsplan Nr. S91 Bl. 9 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 10.2.81 unter Auflagen genehmigt worden. Köln, den 16.2.81 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 20.3.81 erfolgt. Troisdorf-Sieglar, den 30.3.81 Stadt Troisdorf Der Stadtdirektor i.V. Zettelmeyer I. Beigeordneter

**Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen**

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

| Nr | Flächenart | Hektar | % Bruttobauland | qm/EW | EW/ha | WE/ha | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Plangebiet | | | | | | |
| | Landwirtschaft Forst Wasser | | | | | | |
| 1.2 | Besiedelte Fläche | | | | | | |
| | Äußere Verkehrserschließung | | | | | | |
| | Überörtliches Grün | | | | | | |
| | Sonstige überörtl. 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

| Nr | Gebiet | Geschoßfläche | | | | | | GRZ | GFZ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.11 | Gemeinbedarf | | | | | | | | |
| 2.12 | SO | | | | | | | | |
| 2.1 | Summe 1 | | | | | | | | |
| 2.21 | GI | | | | | | | | |
| 2.22 | GE | | | | | | | | |
| 2.23 | MK | | | | | | | | |
| 2.24 | MI | | | | | | | | |
| 2.25 | WA | | | | | | | | |
| 2.26 | WR | | | | | | | | |
| 2.2 | Summe 2 | | | | | | | | |
| 2 | Summe 1+2 | | | | | | | | |

3 Sonstige Daten

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