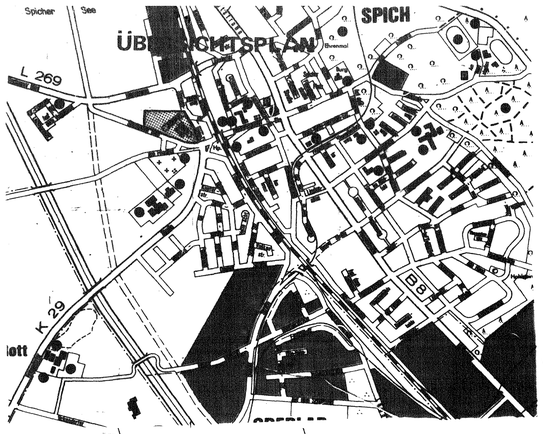


Bebauungsplan Nr. Sp 24, Änderung Nr. 8

- Textliche Festsetzungen -

1. WA-Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig.
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.
Tiefgaragen sind generell zulässig.

3. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl -GFZ -
Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

4. Gestaltungsvorschriften gemäß III.VO zur Änderung der LVO zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit §103 BauO NW.

4.1 Dachneigung
Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) und FD (Flachdach) bezeichneten Gebieten muß bei Neubauten mit der Dachneigung bzw. Attikahöhe benachbarter, bestehender Gebäude abgestimmt werden.
Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

4.2 Dachgauben sind bis zu 2/3 der Dachlänge für die 3-Geschoßigkeit zulässig.

4.3 Dachmaterialien
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

4.4 Flachdächer
Die Flachdachkonstruktionshöhen sind durch umlaufende Attiken gleicher Materialgestaltung zu verkleiden.

4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nichtüberbauten Flächen in den Innenbereichen (Garten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.6 Entlang der L 269 sind die Grundstücke und der geplante Spielplatz lückenlos so einzufriedigen, daß der Verkehr auf der Landstraße nicht gefährdet wird. Die Zuwegung für den Spielplatz muß über die Sternenstraße erfolgen.

Hinweise

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.

Maßstab 1:500

mit Geh-Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten aller anliegenden Parzellen und der am hinteren Ende des Garagenhofes ausgewiesenen Garagenstandorte

Grundstück für öffentliche Grünfläche

Flur 9

Flur 23

Flur 22

Die Höhenlage des gesamten Garagenhofes wird auf 0,50m unter Oberkante Gehweg der Jupiterstrasse festgelegt. Gehweg Oberkante = 55,30 m über NN.

Gemäß §9a Abs.1 BBauG wird festgesetzt,daß das noch fehlende Verbindungsstück zwischen Jupiterstraße und Niederkasselerstraße erst dann als Straßenfläche genutzt wird wenn die Landesstraße L 269n im Zuge der Lülsdorfer Straße verläuft.

STADT TROISDORF

ÄNDERUNG NR. 8 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. SP 24

Für einen Bereich zwischen der Nordgrenze des Stockemer Weges, der westlichen Grenze des Flurstückes Gemark. Spich, Flur 9, Nr. 595, der Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Spich Flur 9, Nr. 597 in südwestlicher Richtung bis zum Auftreffen auf die Nordwestgrenze des vorgenannten Flurstückes, der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Gemark. Spich Flur 9, Nr. 597 (Weg), sowie der südwestlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Spich, Flur 9, Nr. 500, 501, 740, und der nordwestlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Spich, Flur 22, Nrn. 275 u. 274 bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiet
Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 20.12.1968 sind nicht zulässig.

WR Reines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

MD Dorfgebiet
Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

MI Mischgebiet
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

MK Kerngebiet
Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

GE Gewerbegebiet
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

GI Industriegebiet
Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

SW Wochenendhausgebiet

SO Sondergebiet § 10 Bau NVO
Ausnahmen nach § 11 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

b) Maß der baulichen Nutzung

(III) Zwingende Zahl der Vollgeschosse
II 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	0,2	0,2	
SO				

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

d) Linien und Grenzen
Baulinie
Geschoßbegrenzungslinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
Baugrenze und Nutzungsgrenze
Grenze unterschiedlicher Festsetzung

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
Gasanstalt
Wasserbehälter
Umformeranlage
Pumpwerk
Müllbeseitigungsanlage
Fernheizwerk
Wasserwerk
Umspannwerk
Trafostationen
Silobunker
Denkmalschutz
Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen
Straßengrün
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
Zeltplatz
Badeplatz
Friedhof
Dauerkleingärten
Sportplatz
Kinderspielplatz

d) Wasserflächen
Wasserflächen, Hafen

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Sichtwinkelflächen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen
Nutzungsgrenze
Ga Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
TGa Tiefgaragen
Grundstückszufahrt
Firstrichtung
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
D Dachneigung
Denkmalschutz
Erhaltenswerte Gebäude
Zu erhaltende Bäume
Zu pflanzende Bäume
Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die vorgesehene Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 (BBauG), zugunsten der Anlieger
Begehbare und zugunsten der Garageneigentümer beschränkt befahrbare, Verkehrsfläche.
Durchgang über private Grundstücksfläche
Garagen und Stellplätze

IV Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
W Wasserschutzgebiet
Flächen für Bahnanlagen

Darstellungen im Nutzungskreuz

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform + Dachneigung	

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	qm/Ew	Ew/ha	WE/ha	Bemerkungen
11	Plangebiet	2,651					SP 24 Änd. 8
	Landwirtschaft Forst Wasser						
12	Besiedelte Fläche	2,651					
	Äußere Verkehrserschließung						
	Öffentliches Grün						
	Sonstige öffentl. Flächen						
13	Bruttobauland	2,651					
	innere Verkehrserschließung	0,428					
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
14	Bauland	2,223					
	Gemeinbedarf Sondergebiete	0,663					öff. Grünfläche
15	Nettobauland	1,560					
	Anteilige Nichtwohnnutzflächen						
16	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten (Flächen in qm)

Nr	Gebiet	Bauzustand	Bebaubare Grundstücksfläche	davon Ausnutzung	überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche davon Wohnen	Bruttogeschoßfläche davon Nutzung	GRZ	GFZ
2.11	Gesamt-gebiet									
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)	225	3.5	Private Stellplätze	112
3.2	Wohneinheiten (WE)	90	3.6	Öffentliche Parkstände	29
3.3	Einwohner je WE	2,5			
3.4	Bruttogeschoßfläche	12340 m²			

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)
Inhalt nach §§ (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).

~~Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)~~
StBauFG 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 ~~nicht~~ eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ~~im Maßstab 1:~~ durch Graufhahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde ~~z.T.~~ neu kartiert, nach erwandtreuen Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II), nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und verm. Pkt. Anweisung -

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 31.12.1978

Siegburg, den 27.3.1979.
O.b. Vermessungs-Ingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 31.3.79 überein.
Siegburg, den 31.3.79
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
~~Kataster~~ - Katerabteilung
Im Auftrage:
Haan

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 27.3.1979.

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Troisdorf-Sieglar, den 2.4.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
Zettelmeyer
I. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. SP 24/Änd. 8 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 7.5.79 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den 2.4.81
Jaax
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 16.4.81 bis 20.5.81 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 1.4.81 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 7.9.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Zettelmeyer
Beigeordneter

Entwurf:
Troisdorf-Sieglar, den 2.4.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
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~~ am 23.2.78 ~~nicht~~ stattgefunden
Troisdorf-Sieglar, den 2.4.81
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 (§ 9 Abs. 8 BBauG) beschlossen.
Troisdorf-Sieglar, den 20.7.81
Jaax
Bürgermeister
Ludwig
Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. SP 24/Änd. 8 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 27.12.81 unter Auflagen genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 2.2.82
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
-60- OBAB-
gez. Unterschrift
Im Auftrage

Der Bebauungsplan Nr. SP 24/Änd. 8 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 18.1.82 unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den 26.2.82
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
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 19.2.82 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den 20.2.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Bauer
Beigeordneter

2. Offenlage
Dieser Plan hat wegen Änderungen nach der 1. Offenlage in der Zeit vom 16.4.81 bis 20.5.81 mit Begründung erneut offengelegen.
Rechtsgrundlage: § 2a Abs. 6 und 7 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
Die erneute Offenlegung wurde am 1.4.81 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 7.9.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Zettelmeyer
I. Beigeordneter

Satzungsbeschluß
Dieser Plan ist mit Begründung am 20.7.81 erneut als Satzung beschlossen worden.
Rechtsgrundlage: § 10 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BG Bl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949). § 9 Abs. 8 BBauG.
Troisdorf-Sieglar, den 7.9.81
Jaax
Bürgermeister
Ludwig
Ratsmitglied