Bebauungsplan Sp 6, Änderung 5

- Textteil -

1. WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. MK = Kerngebiet nach § 7 BauNVO

3.1 Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 Wohnungen zulässig.

4. Grundflächenzahl -GRZ- und Geschoßflächenzahl -GFZ-

Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen genutzt werden können.

4.1 Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen. (§ 17 Abs. 1o BauNVO)

4.2 Ausnahmsweise kann bei der Bebauung an der Marktplatzfläche eine Überschreitung der GRZ und GFZ zugelassen werden, um eine geschlossene Platzumbauung zu erzielen.

4.3 Die zulässige Geschoßfläche kann im MK-Gebiet bis auf den Höchstwert von GFZ = 2,4 und im WA- und MI-Gebiet auf den Höchstwert von GFZ = 1,2 erhöht werden, wenn die notwendigen Garagen unter der Erdoberfläche erstellt werden. (§ 21 Abs. 5 BauNVO)

5. Die Größe für Wohnbaugrundstücke darf 225 m² nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

6. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind zulässig:

innerhalb der überbaubaren Flächen,
entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Bauwich,
in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen,
und als Tiefgarage.
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden.

7. Gestaltungsvorschriften gemäß III.Verordnung zur Änderung der I.Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit §103 BauO NW.

7.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt.

7.2 Dachneigung

Die Dachneigung in den mit SD bezeichneten Gebieten beträgt 15° - 55°. Zur Anpassung an bestehende Dächer der Nachbarschaft kann ausnahmsweise eine andere Dachneigung zugelassen werden.

7.3 Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

7.4 Flachdächer

Flachdächer in zusammenhängenden Flächeninnenbereichen auf ein- oder zweigeschossigen Bauteilen sind vor Aufenthaltsräumen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem nicht reflektierenden Material zu bedecken.

7.5 Nichtüberbaute Flächen

Die nichtüberbauten Flächen in allen Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7.6 Einfriedigungen

Änderungen und Neuanlagen sind auf die örtlich bereits vorhandenen Einfriedigungen (Hecken, Jägerzäune, Gitterzäune, Maschenzäune, Palisaden) abzustimmen. Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungs- und Kreuzungsbereichen darf die Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von o,7o m nicht überschreiten.

Hinweise

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) und Dachneigungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sollen mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind lediglich Hinweise.

ÜBERSICHTSPLAN

Tr.-Spich

Tr.-Oberlar

M1:500

Fl. 3

Fl.10

Fl.13

Tiefgaragen unter Erdgleiche:
Flächen der Fahrspuren belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten aller anliegenden Parzellen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG).
Geringfügige Verschiebungen im Zuge der Verwirklichung sind ausnahmsweise zulässig.

mögliche Erweiterung

TGa

Freiheitsstraße

Zum Mausepfad

Hans-Willi-Mertens-Straße

Im Kreuzfeld

Asselbachstraße

Hauptstraße B 8

nach Frankfurt

von Köln

STADT TROISDORF

ANDERUNG NR. 5 ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. SP 6

Für ein Gebiet zwischen der Achse der Hauptstraße, (B 8) der Südostseite der Asselbachstraße, überspringend auf die Südwestseite des Flurstückes Nr. 443 Gemarkung Spich Flur 3, entlang dessen Nordwestseite, überspringend wiederum auf die Nordostseite der Flurstücke Nrn. 165, 163, 161, 159, 157, 155, 153, 151, 85/34 alle Gemarkung Spich Flur 3, die Flurstücke Gemarkung Spich Flur 3 Nrn. 388 und 385 überspringend auf die Nordostgrenze des Flurstückes Gemarkung Spich Flur 2, Nr. 173, dessen Grenzverlauf folgend in nordöstlicher Richtung, die Hans-Willi-Mertens-Straße überspringend bis zum Auftreffen auf die Nordwestseite dieses Straßenzuges, diesem folgend in südwestlicher Richtung bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt der Hauptstraße (B 8) in Troisdorf-Spich.

ABKÜRZUNGEN

RauNutz: Raumnutzungsverordnung
RauNutzVO: Raumordnung für das Land Nordrhein Westfalen
BauGB: Bundesbaugesetz
BGBl: Bundesgesetzblatt Teil I
BND: Durchführungs VO zur BauORW
FStrG: Bundesfernstraßengesetz
StrWG: Gesetz und Verordnungsblatt für das Land NW
PlanzVO: Planzeichenverordnung
LStrG: Straßengesetz des Landes NW
Ga: Tiefgarage
BP: Bebauungsplan
gem: gemäß
zum Teil

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

schwarz/rot/gelb

WS: Kleinsiedlungsgebiete
WR: reine Wohngebiete
WA: allgemeine Wohngebiete
WB: besondere Wohngebiete
MI: Mischgebiete
MK: Kerngebiete
MB: Dorfgebiete
GI: Industriegebiete
GE: Gewerbegebiete
SO: Sondergebiete

a: offene Bauweise
ao: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ag: nur Hausgruppen zulässig
e: nur Einzelhäuser zulässig
d: nur Doppelhäuser zulässig
g: geschlossene Bauweise
b: besondere Bauweise

III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III): Zahl der Vollgeschosse zwingend
I-II: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze
I+D: 1 Vollgeschoß u. ausbaufähiges Dachgeschoß
(II-III): Zahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze

GRZ: Grundflächenzahl
GFZ: Geschoßflächenzahl
BMZ: Baumassenzahl

Nutzungsschema z.B.:
WA | II | 0,4 | 0,8 | o | SD 45°

FESTSETZUNG VON GRENZE, FLÄCHEN UND ANLAGEN

schwarz/rot/gelb

Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verwaltungsgebäude
Hallenbad
Theater
Feuerwehr
Kirche/Kapelle
Krankenhaus
Schutzraum
Bundespost
Schule
Kindertagesstätte/Kindergarten
Jugendheim/Jugendherberge
Ehrenmal/Denkmal
Altersheim

Grünfläche
Parkanlage
Zeltplatz
Badeplatz
Friedhof
Dauerkleingarten
Sportplatz
Parkplatz/Dorfplatz
Spielplatz

Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungsanlage
Elektrizitätswerk
Elektrizitätsumspannwerk
Wasserwerk
Brunnen
Pumpwerk
Klärwerk
Gaswerk
Trafostation

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Baustufen
Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
Baulinie u. Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze
Baulinie
Baugrenze
Nutzungsgrenze

Art und Maß der baul. Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)

Tr 3,50: Traufhöhe über Straßenachse z.B. 3,50
30° 45°: Dachneigung unterer oberer Grenzwert z.B. 30° bis 45°
FD: Flachdach
SD: Satteldach
WD: Walmdach
Walmdach 90°
Walmdach 45°
parallel
Stellplatz und Garagenmöglichkeit
Anpflanzung von Einzelbäumen
Erhaltung

Denkmalwürdige bauliche Anlage
Erhaltenswerte bauliche Anlage
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hinweise

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

Straßengrün
Öffentlicher Parkstreifen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Überbaubare Verkehrsfläche (Bankettart Asphalt)
Fahrtrichtung bzw. Richtung des Ringverkehrs
Trauftraufhöhe über Straßenachse z.B. 3,50
Dachneigung unterer oberer Grenzwert z.B. 30° bis 45°
FD: Flachdach
SD: Satteldach
WD: Walmdach
Walmdach 90°
Walmdach 45°
parallel
Stellplatz und Garagenmöglichkeit
Anpflanzung von Einzelbäumen
Erhaltung

Denkmalwürdige bauliche Anlage
Erhaltenswerte bauliche Anlage
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hinweise

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

Straßengrün
Öffentlicher Parkstreifen

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Verkehrsfläche (Bahnanlagen)
Fläche die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegt
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Wasserschutzgebiet
Überschwemmungsgebiet
Quellschutzgebiet
Fläche gemäß § 9 Abs. 3 BBauG
Sanierungsgebiet
Lärmschutzzone II (Flughafen)
Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Fernwasserleitung (z.B. Bemessung 200)
Hauptwasserleitung (z.B. Bemessung 700)
E: Fernleitung / E: Kabel (je m Schutzstreifen)
Hauptpostkabel
Fernsprechleitung (je m Schutzstreifen)
Öltiefbau (je m Schutzstreifen)
Vorgeschlagene Grenze eines Bebauungsgebietes
Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
Bahnbetriebsanlagen
Umgrenzung Wasserschutzgebiet

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Bestand	Bebauungsplan	Diff.	Bestand	Bebauungsplan	Diff.	Bemerkungen
11	Plangebiet							
	Landwirtschaftlich genutzte Fläche							
12	Besiedelte Fläche							
	Äußere verkehrserschließung							
	Überörtliche Grünanlagen							
	Sonstige überörtl. Einrichtungen							
13	Bruttobauland							
	Innere verkehrserschließung							
	örtliches Grün							
	Sonstige örtliche Flächen							
14	Bauland							
	Gemeinbedarf/Sondergebiete							
15	Nettobauland							
	Anteilige Nichtwohnbauflächen							
16	Nettowohnbauland							

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamtfläche in ha	Bruttogeschossfläche in qm	Nettogeschossfläche in qm	überbaubare Grundfläche in qm	Bruttogeschossfläche in qm	Nettogeschossfläche in qm	GRZ	GFZ
2.1	Gemeinbedarf								
2.2									
2.3	Summe								
2.4	G								
2.5									
2.6	MK								
2.7	MI								
2.8	WA								
2.9	WR								
2.10									
2.11	Summe								
2.12	Summe ges.								

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)		3.3	Planung Straßen	
3.2	Wohngebäude (WE)		3.4	Planung Verkehrsanlagen	
3.3	Einwohner je WE				
3.4	Einwohner je ha Bruttobauland				

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (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 (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung (EGAO) vom 14.12.1976 (BGBl. I S. 3341)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

II. Landesrecht

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 26.6.1970 (GV NW S. 488), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.1979 (GV NW S. 922)

III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 (GV NW S. 298) in Verbindung mit § 103 der BauONW 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 durch eine Abzeichnung und Verarbeitung der Katasterkarte erstellt. Der Flurkarte ist entnommen die Lage der Grundstücksgrenzen, die Bezeichnung der Grundstücke, die Bebauung, die Straßenführung und die Straßenbezeichnung. Die Planungsgrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Planungsgrundlage wurde aufgrund von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude) nach anderweitigen Fortführungsnachweisen (Vermessungsschriften, Neuvermessung) und unter Verwendung von Fortführungsnachweisen (einfache Neuvermessung) nach Angaben des Vermessungsamtes der Stadt Troisdorf aufgestellt.

Troisdorf, den 16.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Zur Deckung mit dem gegenwärtigen Zustand.
Troisdorf, den 16.3.81
Der Bürgermeister

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 8.1.1975 überein.
Siegburg, den 25. März 1975
Ratsmitglied

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 23. Juni 1980

Dieser Plan ist der Urkundenplan (nicht mit dem Urkundenplan und den darauf vorgenommenen Vermerken identisch).
Troisdorf, Siegler, den 16.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Baurat

Der Bebauungsplan Nr. Sp 6 Änd. 5 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) auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Troisdorf vom 17.4.78 aufgestellt worden.
Troisdorf, den 16.3.81
Der 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 19.2.81 bis 18.3.81 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Auflegung wurde am 5.2.81 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf, Siegler, den 2.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Entwurf
Troisdorf, Siegler, den 16.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
Baurat

Eine Genehmigung 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 der Bauausschuß des Rates der Stadt Troisdorf mit Vorlage vom 9.10.79 / 29.6.79 zuletzt beraten am 9.10.79 / 29.6.79 zuletzt beschlossen.
Troisdorf, Siegler, den 2.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
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 Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG) beschlossen.
Troisdorf-Siegler, den 22.6.81
Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. Sp 6 Änd. 5 ist gemäß § 10 der BauONW 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) mit Verfügung vom 22.1.82 genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 22.1.82
Der Oberstadtdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
i.A.

Der Bebauungsplan Nr. Sp 6 Änd. 5 ist gemäß § 10 der BauONW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Verfügung vom [illegible] genehmigt worden.
Köln, den 23.12.81
Der Regierungspräsident
i.A.

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 Satzung erteilt.
Troisdorf-Siegler, den 15.2.82
Stadt Troisdorf
Stadtdirektor

2. Offenlage
Dieser Plan hat wegen Änderungen nach der 1. Offenlage in der Zeit vom 12.2.81 bis 18.3.81 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 5.2.81 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Siegler, den 8.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Satzungsbeschluß
Dieser Plan ist mit Begründung am 22.6.81 erneut als Satzung beschlossen worden.
Rechtsgrundlage: § 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), § 3 Abs. 8 BBauG.
Troisdorf-Siegler, den 8.10.81
Bürgermeister
Ratsmitglied