N

M.1:5oo

BLATT 2

BLATT 1

SPICH

Fl.3

Fl.4

Fl.5

Fl.10

Im Wiesengrund

Auf dem Kreuzfeld

Im Kleefeld

Asselbachstraße

Laubweg

Telegrafstraße

Frenkenstraße

Rodderstraße

Hubertusstraße

Im Rosengarten

Gartenhofhausbebauung

Altenwohnheim

Josef-Frank-Straße

Hauptstraße (Bundesstraße Nr. 8)

Festsetzungen zum Bebauungsplan SP 85 Blatt 1 und 2:
Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet einen Schallpegel-Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) am Tage nicht überschreiten.
Erforderlichenfalls ist der Nachweis durch ein Einzelgutachten des Verursachers zu erbringen.

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. SP 85 BLATT 1

Für ein Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Telegrafstraße, der Freiheitsstraße und der Josef-Frank-Straße, in der Gemarkung Spich Flur 10, der Stadt Troisdorf Rhein-Sieg-Kreis.

BEBAUUNGSPLAN NR. SP 85 BLATT 2

Für ein Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Telegrafstraße, der Freiheitsstraße und der Asselbachstraße, in der Gemarkung Spich Flur 10, der Stadt Troisdorf Rhein-Sieg-Kreis.

Legende

I. Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- W – Kleinsiedlungsgebiet
- WR – reines Wohngebiet
- WA – allgemeines Wohngebiet
- MD – Dorfgebiet
- MI – Mischgebiet
- MA – Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet
- SW – Wochenendhausgebiet
- SO – Sondergebiet, § 1 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmen nach § 4 BauNVO (Bau NVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
Ausnahmen nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
~~Ausnahmen nach § 16 Abs. 5 BauNVO sind nur dann zulässig, soweit die ausnahmsweise Festsetzung des Bebauungsplanes nichts Gegenteiliges aussagt~~

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse

IV – Höchstzahl der Vollgeschosse

Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	(Bebauungszahl)	GRZ	GFZ	BMZ
WR WA	Gartenhofhaus-bebauung I	0,6	0,6	
WA	I	0,4	0,4	
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	1,4	
	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
- e – Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- e – Nur Hausgruppen zulässig
- g – Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

- Baulinie
- Geschoßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
- Baugrenze und Nutzungsgrenze

e) Flächen 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
- Öffentlicher Parkstreifen
- ST – Private Stellplätze
- Fahrbahn-, Fußgängerbereich-, Parkplatz und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis)
- Verkehrsfläche (nur als Hinweis)
- Fußwegbereich (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Gasbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Trafostation

c) Grünflächen

- Straßengrün
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Zeltplatz
- Badestelle
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

- Wasserflächen, Kiste
- Flächen für die Wasserwirtschaft

Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungsgrenze
- GG – Garagen
- GGa – Gemeinschaftsgaragen
- Ga – Einzelgaragen
- Gar – Flachdach
- SD – Satteldach bei I geschossigen
- FD – Pultneigung bis 15° bei II geschossigen
- 1/g FD – 1/g Pultneigung, bei II geschossigen

In der zweigeschossigen Bauweise sind Dachgauben in gestalterischer Form bis zu 2/3 der Dachlänge zulässig.
Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen bezüglich Einfriedungen in der Art (Material) der Materialien (auch in einer Höhe 3,00 m zulässig.
Im Mischgebiet sind nur Rasenkantensteine zulässig.
Bei der Gartenhofhausbebauung sind im Bereich des Anhängerhauses Mauerscheiben sowie lebende Hecken bis 2,2 m Höhe (+ 0,30 m) zulässig.

- Durchgang (öffentlich)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Unzulässig sind im Vorgartenbereich Unterteilungen mit Hecken, Zäunen oder Mauern.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) betrifft die Änderung der Satzung gemäß § 10 Landesbauordnung in Verbindung mit der III. Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1971.

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet einen Schallpegel-Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts (Nachtzeit 22–7 Uhr) und 55 dB(A) am Tage nicht überschreiten. Der vorstehende Nachweis ist jeweils durch ein Schallschutzgutachten zu erbringen.

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- N – Naturschutzgebiet
- L – Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W – Wasserschutzgebiet 1, 2, 3
- Q – Quellenschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Flughafen
- Landeplatz
- Segelfluggelände
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Straßentrassen
- Leitungstrassen

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan:
§ 9 (1) u. (2) BBauG vom 23.6.1960 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10.6.1964 (BGBl. I S. 347)
Die 2. VO zur Änderung der 1. VO zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 in Verbindung mit § 103 Bau ONW
Bau NVO vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
BGBl. III 213-1-3

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~eine Abzeichnung~~ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1952 im Maßstab 1: 1000 durch: ~~Neuvermessung~~ Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde z. T. ~~neu~~ kartiert, nach einwandfreiem Fortführungsvermessungsriß Nr. 55 FA II/1, nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuaerm.) – nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 6.6. 1973

R. Pütz

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 20.12.1973 überein.

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

Siegburg, den 23.7.74

Die Bebauungspläne Nr. Sp 85 Bl. 1, Bl. 2 sind gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10.6.1964 (BGBl. I S. 374) durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 21.073 für Blatt 1 vom 6.11.73 für Blatt 2 aufgestellt worden.

Troisdorf-Sieglar, den 11.10.1974

Ludwig, Bürgermeister — Schäfer, Ratsmitglied

Entwurf und aufgestellt:

Troisdorf-Sieglar, den 11.10.1974

Stadt Troisdorf, Stadtplanung

Bauer

Fertigung: 20.3.1974

Diese Pläne haben gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 16.10.74 bis 16.11.74 im Rathaus der Stadt Troisdorf öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Sieglar, den 18.11.74

Zetelmeyer, 1. Beigeordneter

Diese Pläne sind gemäß § 10 BBauG am 6.2.1975 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Sieglar, den 13.3.1975

Ludwig, Bürgermeister — Schäfer, Ratsmitglied

Die Bebauungspläne Nr. Sp 85 Bl. 1 u. Bl. 2 sind gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 30.6.75 genehmigt worden.

Köln, den 30.06.75

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Freitag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 26.07.75 erfolgt.

Troisdorf-Sieglar, den 14.8.75

Der Stadtdirektor

i.V. Zetelmeyer
1. Beigeordneter