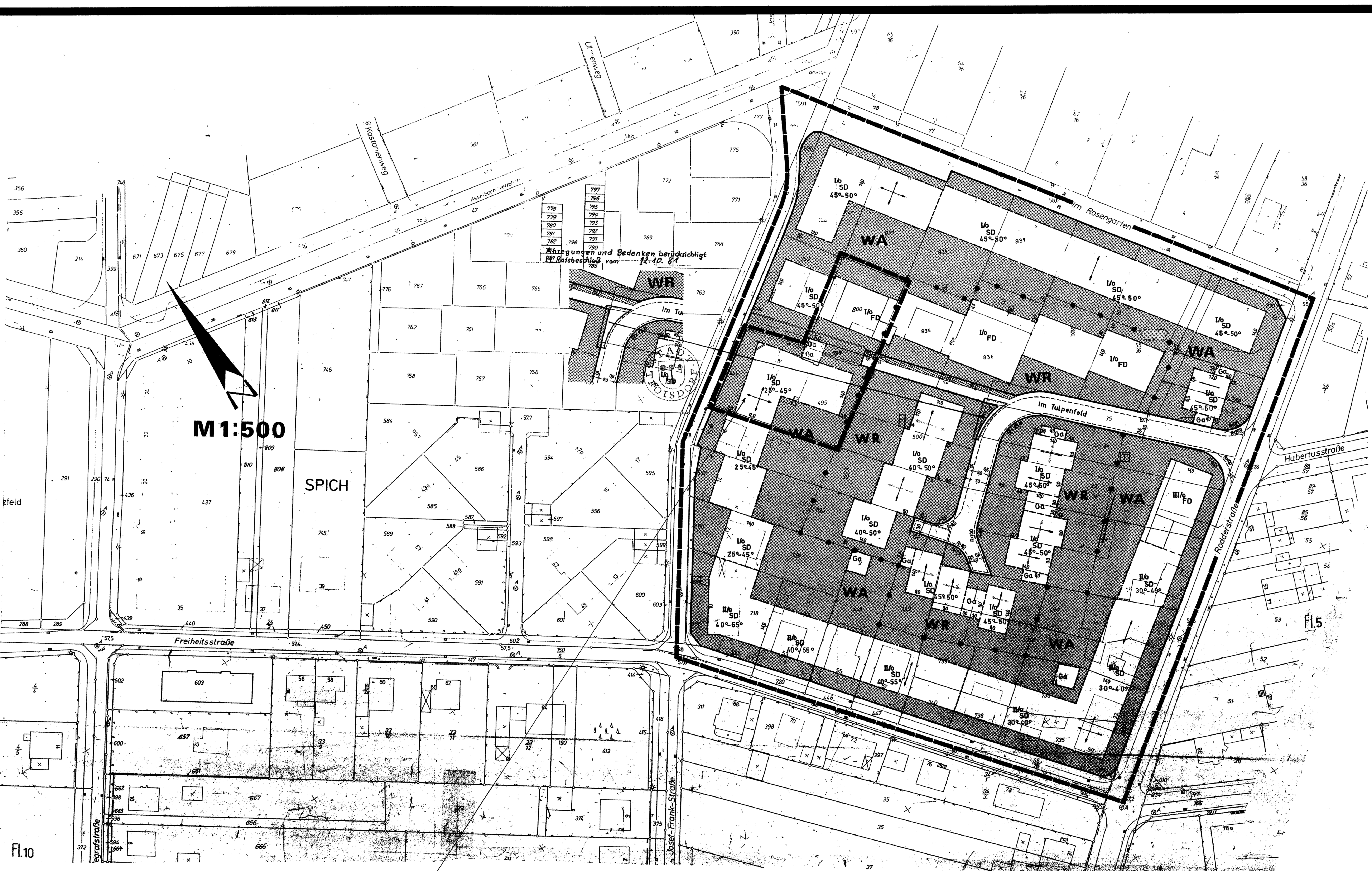
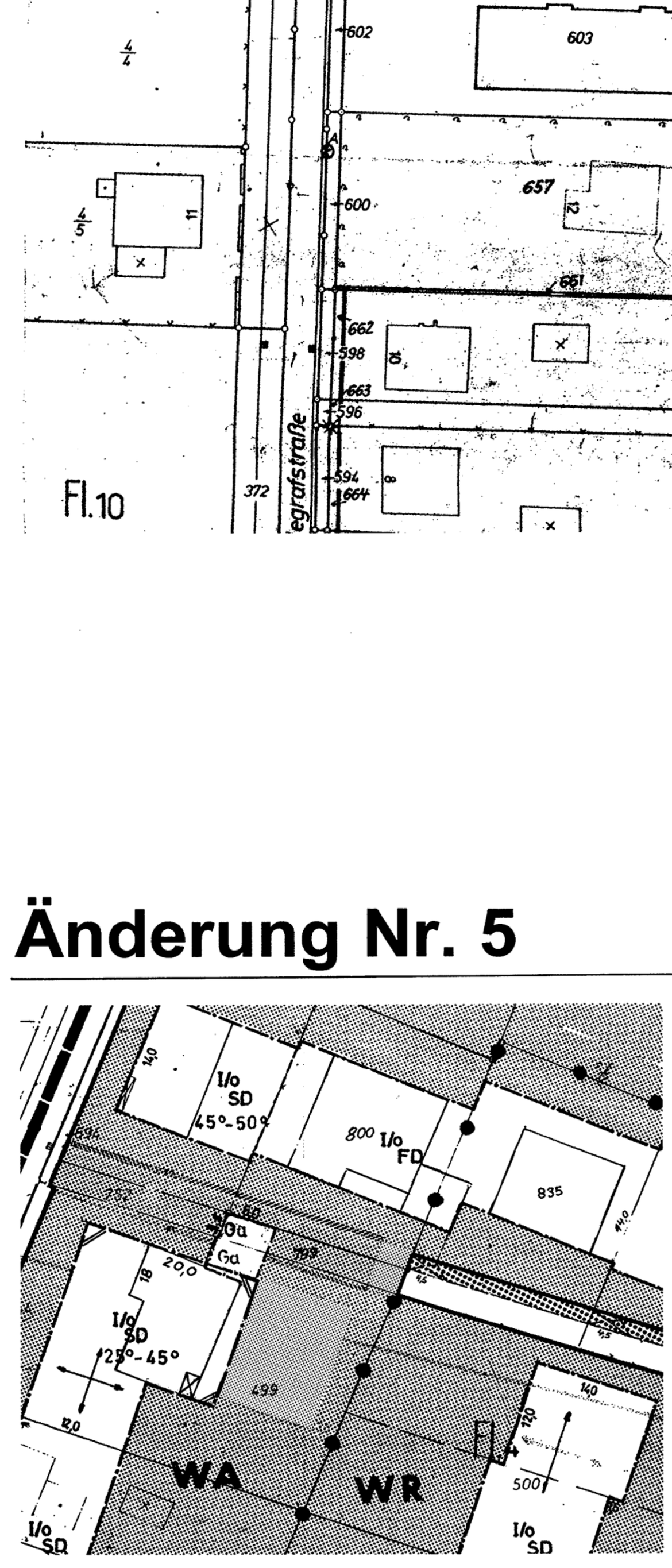


Änderung Nr. 5



Bebauungsplan Sp 85, Blatt 3

- Textliche Festsetzungen -

1. <u>WR - Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO</u>
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. <u>WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO</u>
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. <u>Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -</u>
Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbauberen Flächen errichtet werden können.

4. Garagen und Stellplätze sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig.
Auf den nicht überbauberen Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.
Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig.

5. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW.

5.1 <u>Firstrichtung</u>
Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

5.2 <u>Dachneigung</u>
Die Dachneigung bei den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebäuden muß bei Grenzbebauung mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden.
Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

5.3 <u>Dachgauben</u> sind bis zu 2/3 der Dachlänge, mit Ausnahme der giebelständigen Hausgruppen, zulässig.

5.4 <u>Dachmaterialien</u>
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

5.5 <u>Flachdächer</u>
Für Flachdächer sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig.

5.6 <u>Nicht überbaute Grundstücksflächen</u>
Die nichtüberbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- 2 -

- 2 -

5.7 <u>Einfriedigungen</u>
Örtlich bereits vorhandene Einfriedigungen sind allgemein zulässig, wobei für die im reinen Wohngebiet liegenden Flurstücke die Wahl der Einfriedigung einheitlich zu geschehen hat.
Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten.

6 Die Mindestgröße von Grundstücken muß 225,00 m² betragen.

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.

Anregungen und Bedenken berücksichtigt
lt. Ratsbeschluß vom 12.10.81

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau- und Erschließungsfirmen, wie auch Einzelbauherren, verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

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 — Flächen in qm

Nr	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche Wohnbau	Anteilige Grundstücksfläche sonst. Nutzung	überbaubare Fläche	Bruttogeschossfläche insgesamt	Bruttogeschossfläche Wohnbau	Bruttogeschossfläche sonst. Nutzung	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									
	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				

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
- Trafostation
- Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

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

d) Wasserflächen
- Wasserflächen, Hafen

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen, in Form von Festsetzungen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Grundstückszufahrt
- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten

IV Nachrichtliche Übernahmen

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

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

I. Bundesrecht

Bundesbaugesetz (BBauG)
Inhalt nach §9 (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)
BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

~~**Städtebauförderungsgesetz (St BauFG)**~~
StBauFG in der Fassung ~~vom 18.8.1976~~ (BGBl. I S. 2318), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Einführungsgesetzes zur Abgabenverordnung ~~(EGAO) vom 14.12.1976 (BGBl. I S. 3341)~~.

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

II. Landesrecht

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONW)
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 ~~-ein~~ eine ~~Abzeichnung~~ -Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1952 im Maßstab 1: 1000 durch: ~~Umnumerierung~~ -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 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 6.6. 1973

R. Birkum

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 20.12.1973 überein.
Rhein-Sieg-Kreis

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

Siegburg, den 13.9.1976
Rhein-Sieg-Kreis

Dieser Plan ist der Urkundsplan ~~/ stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
Troisdorf-Sieglar, den 21.5.80
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

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

Der Bebauungsplan Nr. SP 85 Bl.3 ist gemäß §103 der BauONW in der Fassung vom 27.1.1970 (GVNW S. 96/SGVNW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GVNW S. 122) mit Verfügung vom 10.2.82 ~~-unter Auflagen-~~ genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 10.2.82
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
-60-OBAB-
Im Auftrage

Der Bebauungsplan Nr. SP 85 Bl.3 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 28.1.80 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den 21.5.80
Bürgermeister Ratsmitglied

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 24.4.80 -nicht- stattgefunden
Troisdorf-Sieglar, den 30.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. SP 85 Bl.3 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 15.1.82 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.
Köln, den 15.1.82
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

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 29.12.80 bis 3.2.81 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 19.12.80 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 30.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
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 12.10.81
Bürgermeister Ratsmitglied

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 16.3.82 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den 18.3.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

~~WS~~	~~Kleinsiedlungsgebiet Ausnahmen nach § 2 Abs. 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. Bau NVO sind nicht zulässig.~~
~~MI~~	~~Mischgebiet Ausnahmen nach § 6 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.~~
~~MK~~	~~Kerngebiet Ausnahmen nach § 7 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.~~
~~GE~~	~~Gewerbegebiet Ausnahmen nach § 8 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.~~
~~GI~~	~~Industriegebiet Ausnahmen nach § 9 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.~~
~~SW~~	~~Wochenendhausgebiet~~
~~SO~~	~~Sondergebiet § 10 Bau NVO Ausnahmen nach § 11 Abs Bau NVO sind nicht zulässig.~~
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse
I, II, III 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
- g Geschlossene Bauweise

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

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR.SP 85 BLATT 3

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER ACHSE DER STRASSE IM ROSENGARTEN, DER RODDERSTR., DER FREIHEITSSTR. UND DER JOSEF-FRANK-STR. IN DER GEMARKUNG SPICH, FLUR 4 DER STADT TROISDORF RHEIN-SIEG-KREIS.

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungsbeschluß dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 03.09.1997 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)	
Die Bürgerbeteiligung hat am .... - hat nicht - .... stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.	gez. Crispeels
Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes, und die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens am 03.09.1997 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 Abs. 1 BauGB)	Troisdorf, den 21.10.1998 gez. Hurnik Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ____ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Troisdorf, den ____ Der Stadtdirektor i.V. Beigeordneter
~~Die erneute Offenlegung~~ - die eingeschränkte Beteiligung - hat der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 03.09.1997 beschlossen. (§ 3 Abs. 3 BauGB)	Troisdorf, den 21.10.1998 gez. Hurnik Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom ____ bis ____ erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ____ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)	Troisdorf, den ____ Der Stadtdirektor i.V. Beigeordneter
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 22.09.1998 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)	Troisdorf, den 21.10.1998 gez. Walter Bieber Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am .... angezeigt / zur Genehmigung vorgelegt. (§ 11 Abs. 1 u. 3 BauGB)	Troisdorf, den ____ Der Stadtdirektor i.V. Beigeordneter
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am .... angezeigt / genehmigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .... Az.:	Köln, den ____ Bezirksregierung Im Auftrag
Der Rat der Stadt Troisdorf hat am .... beschlossen, den modifizierenden Auflagen der Verfügung vom .... beizutreten.	Troisdorf, den ____ Bürgermeister
Die Bekanntmachung / der Genehmigung der Bezirksregierung / der Durchführung des Anzeigeverfahrens - ist am .... erfolgt. (§ 12 BauGB)	Troisdorf, den ____ Der Stadtdirektor i.V. Beigeordneter

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP85 Blatt 3

Änderung Nr.: 5

Rechtskräftig seit: 27.10.1998

Übersichtsplan M 1:5000

