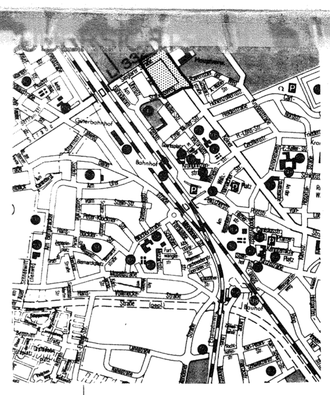


M 1:500

Gemarkung Troisdorf
Flur 10

Gemarkung Sieglar
Flur 35

Flur 9

Kaiserstraße
Ravensberger Weg
Parkplatz
Kölner Straße B 8
Pappelstraße
Paul - Müller Straße
Siegtaler Straße
Ohmstraße
Stationsweg
Am Bahndamm
DEUTSCHE BUNDESBAHN
Lager- und Ausstellungsraum
Schwimmbad
Kinderspielplatz
Werkhalle
Fernsprecher
Bus
SAN AI
MK | XII
10 | 24
- | g
FD
W IIIB
FG
R=∞
R=150
R=195

# STADT TROISDORF

## ÄNDERUNG NR.1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. T 79

Für einen Bereich zwischen der Nordostseite der Kölner Straße unter Einschluß der Parzelle Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1975, dem Ravensberger Weg in südöstlicher Richtung überspringend, bis in Höhe der Ostgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1988, einer Verbindungslinie zwischen dem letztgenannten Punkt bis zum Auftreffen auf die Ostgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1610/840, entlang der Nordgrenze des vorgenannten Grundstückes entlang der Südostseite des Stationsweges in südwestlicher Richtung unter Einbeziehung der sich an der Ecke Paul-Müller-Straße/ Stationsweg ergebenden Kurvenradien, einer Verbindungslinie dieses Punktes zur Nordostseite der Paul-Müller-Straße, der Nordostseite der Paul-Müller-Straße in nordwestlicher Richtung folgend, einschließlich der Verlängerung über die Sieglarer Straße hinweg in einem Abstand von 20,0 m parallel der Sieglarer Straße wiederum in nordöstlicher Richtung verlaufend, abknickend in südöstlicher Richtung auf die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Sieglarer Straße ausläufend, einer Verbindungslinie dieses Punktes zur südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße (B 8) am nordwestlichen Anfangspunkt der Ausrundungsradien Ecke Sieglarer Straße/ B 8 gelegen, die Kölner Straße wiederum überspringend, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

## 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. Bau NVO sind nicht zulässig.
- WA Allgemeines Wohngebiet — Ausnahmen nach §4 Abs. 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
- 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
XII 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. Doppelhauser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhauser 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
- 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
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- T Trafostation
- Kläranlage
- 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
- Flächen für Hochwasserschutzanlagen

### 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
- (D) Denkmalschutz
- (E) Erhaltenswerte Gebäude
- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

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

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. I Nr. 11 (BBauG).
- SAN AI Sanierungsgebiet AI

### IV Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- (W) IIIB Wasserschutzgebiet IIIB der DN AG
- Flächen für Bahnanlagen

## Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

~~Erstellt nach § 9 (11) u.(4) BBau G vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341).~~
Inhalt nach § 9 (11) u.(4) BBau G in Verbindung mit § 3 b.h. bis h. BBau G in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie § 10 SI Bau FG vom 27.7.1971 (BGBl I S.1125) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBl I S. 2318).
Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl I S. 21).
III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 (GVNW 1970 S.299) in Verbindung mit § 103 Bau O NW vom 27.1.1970 (GVNW S.96/SGV NW S.32) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV NW S.290).

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~z.T. eine Abzeichnung~~ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1823 im Maßstab 1:1000 durch: Urauf-nahme ~~vereinfachte Teil-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 ~~vom Pkt. Anweisung~~.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 30.3.1979

Bonn, den 30.3.79
Bonne
Ö.b.V.J.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 30.3.79 überein
Siegburg, den 2.4.79
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Kataster - Katasteramt
Im Auftrage:
Haan

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 23.5.1979

Dieser Plan ist der Urkundsplan ~~stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein~~.
Troisdorf-Sieglar, den 31.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 79 -1. Änd.- ist gemäß ~~§ 2 (1) u (7) BBau G vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341)~~ § 2 (1) u.(6) BBau G in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S.2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 17.5.79 ~~Ausschusses~~ aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den 31.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Bürgermeister — Ratsmitglied

Entwurf:
Troisdorf-Sieglar, den 31.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
Oberbaurat

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S 2256) hat auf Grundlage des Beschl. der Stadt Troisdorf vom 17.5.79 ~~am~~ nicht stattgefunden.
Troisdorf-Sieglar, den 31.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß ~~§ 2 (6) BBau G vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341)~~ in Verbindung mit Artikel 3 §11 (3) des Gesetzes zur Änderung des ~~BBau G vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2221) i.~~ § 2a (6) BBau G in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) in der Zeit vom 5.6.79 bis einschl. 4.7.79 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Auflegung wurde am 17.5.79 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 17.7.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
1. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBau G am 17.7.79 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Sieglar, den 18.10.79
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. T 79 -1. Änd.- ist gemäß § 11 BBau G mit Verfügung vom 12.4.1980 (Unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den 7.8.80
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBau G am 10.4.1980 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den 10.4.1980
Stadt Troisdorf
Stadtdirektor
Beigeordneter

## Bebauungsplan T 79, 1. Änderung
-Textliche Festsetzungen-

1. MK - Kerngebiet nach § 7 BauNVO
2. SAN A 1 - Sanierungsgebiet:
   Das Gebiet würde durch Beschluß des Rates als Sanierungsgebiet gemäß § 5 Abs. 1 StBauFG förmlich festgelegt. Diese Satzung ist seit dem 8.3.1972 rechtsverbindlich.
3. Garagen und Stellplätze
   sind oberirdisch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den nichtüberbaubaren Flächen können Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Tiefgaragen sind generell zulässig.
4. Gestaltungsvorschriften
   nach § 103 BauONW i.V. mit der III. Verordnung zur Durchführung des BBauG.

4.1 Dachform:
Als Dachform ist Flachdach festgesetzt.

4.2 Dachmaterial:
Flachdächer bis zum 3. Obergeschoß sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken und zu mindestens 2/3 ihrer Fläche zu begrünen.

4.3 Grünanlagen:
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grünfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.4 Einfriedigungen:
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur Rasenkantensteine, niedrige Mauern oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Hinweise:
Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.

Dieser Plan - Textteil ist gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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 12.03.1980 genehmigt worden.
Siegburg, den 12.03.1980
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
- 60 ObBAB -
Im Auftrag

## Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

| Nr | Flächenart | ha/str | % v. Brutto-bauland | gm. f. W | f. W i. G | WE/ha | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | Plangebiet | 2,279 | | | | | T 79 Änd. 1 |
| | Landschaftsschutzgebiet/ Wasser | — | | | | | |
| 12 | Besiedelte Fläche | | | | | | |
| | Äußere Verkehrserschließung | 0,824 | | | | | L 332, B 8 |
| | Überörtliches Grün | — | | | | | Th.-H.-Ring |
| | Sonstige überörtl. Flächen | — | | | | | |
| 13 | Bruttobauland | 1,455 | | | | | |
| | Innere Verkehrserschließung | 0,010 | | | | | |
| | Örtliches Grün | — | | | | | |
| | Sonstige örtliche Flächen | — | | | | | |
| 14 | Bauland | 1,445 | | | | | |
| | Gemeinbedarf/ Sondergebiete | — | | | | | |
| 15 | Nettobauland | 1,445 | | | | | |
| | Anteilige nichtwohnl. Flächen | 0,266 | | | | | |
| 16 | Nettowohnbauland | 1,179 | | | | | |

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Flächen in qm

| Nr | Gebiet | Bebaubare Grundstücksfläche | Anteilige Grundstücksfläche gemeinschaftl. | Überbaubare Fläche | Bruttogeschoßfläche insgesamt | Wohnbau | gewerbl. Nutzung | GRZ | GFZ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1 | Gemeinbedarf | | | | | | | | |
| 2.1 | SO | | | | | | | | |
| 2.1 | Summe | | | | | | | | |
| 2.2 | G | | | | | | | | |
| 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 i.W. | | 3.5 | Private Stellplätze | |
| 3.2 | Wohnungsheiten i.W.E. | | 3.6 | Öffentliche Parkstände | |
| 3.3 | Einwohner je WE | | | | |
| 3.4 | Bruttogeschoßfläche | | | | |