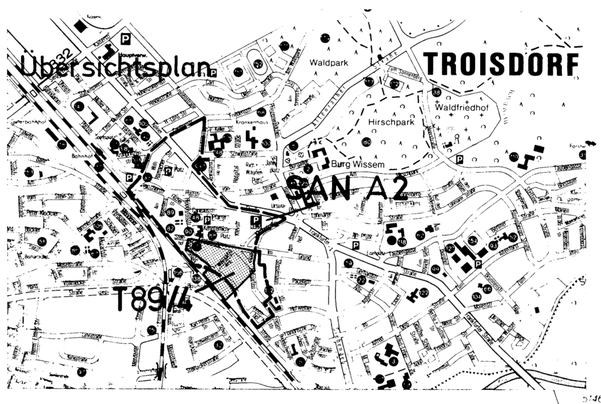


N

M. 1:500

Bebauungsplan I 89, Blatt 4

- Textliche Festsetzungen -

1. MI-Gebiet nach § 6 BauNVO

1.1 Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

~~2. WA-Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.~~

3. Garagen sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagenstandorte zulässig. Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden.

4. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die GZR und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können. Im MI-Gebiet kann bei Eckgrundstücken die Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und GFZ ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.(§ 17 Abs. 10 BauNVO)

5. Mindestgröße von Grundstücken

Grundstücke für Wohnzwecke müssen eine Mindestgröße von 225 m^2 haben, (§ 9 (1) Ziff 3 BBauG).

6. Erhaltung von Gebäuden

Die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

7. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Bauo. NW

7.1 Abstandsflächen

In der Kirchstraße, der Ringstraße und im Weingartenweg sind geringere Abstandsflächen als die in § 2 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenwerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern.
(§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauO NW)

7.2 Dachneigung

Die Dachneigung in den mit "SD" (Satteldach, Mansarddach u.ä.) bezeichneten Gebieten muß bei Neubauten mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden. Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

7.3 Höhen

Die Traufhöhe der Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen darf max. 11 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15 m betragen.

7.4 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Für Gebäude, die als erhaltenswert i. S. der Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden, sind Ziegel zu verwenden.

7.5 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

7.6 Fassadenmaterialien

Für Gebäude, die als erhaltenswert i.S. der Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden, sind nur die ursprünglichen Fassadenmaterialien zulässig.
Keramikfliesen u. ä. sind nur bis max. 90 cm über Bürgersteighinterkante zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u.ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

7.7 Werbeanlagen

Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im I. Obergeschoß zulässig.

7.8 Flachdächer

Flachdächer in den Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

7.9 Fenster:

Für die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

7.10 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

8. Schallschutz

Entlang des Theodor-Heuß-Ringes (sog. Südwesttangente) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG eine Zone von 50,0 m Tiefe - gemessen von der Fahrbahnaußenkante - festgesetzt.
In dieser Zone sind auf der Seite zum Theodor-Heuß-Ring und auf den rechtwinklig dazu stehenden Gebäudeteilen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Außerhalb dieser Zone können im Einzelfall ebenfalls Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

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, mit Ausnahme des Begriffes "Fußgängerzone", sind lediglich 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. 132) mit Verfügung von 21.1.1980 genehmigt worden.

Siegburg, den 21.1.1980

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
- Bauaufsichtsbehörde -
Im Auftrag

Festsetzungen der 1. Änderung

gestrichene Festsetzungen

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. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.~~
- ~~MD~~ Dorfgebiet — Ausnahmen nach § 5 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.
- MI Mischgebiet — Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Z. 6 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

(II) — (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				

Ausnahmen nach § 21a Bau NVO sind ab III Vollgeschossen möglich

c) Bauweise

- b Besondere 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
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- 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

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.

Fläche für Schallschutzmaßnahmen siehe Ziffer 8 der textlichen Festsetzung.

b = besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 Bau NVO).
Die Gebäude können an mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, so gelten die Bestimmungen der Bau ONW.

IV Nachrichtliche Übernahmen

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

Dieser Plan liegt in der Wasserschutzzone III B der DN-AG.

SAN A2 Sanierungsgebiet A2
Das Gebiet wurde durch Beschluß des Rates als Sanierungsgebiet gemäß § 5 Abs. 1 St Bau FG förmlich festgelegt. Diese Satzung ist seit dem 30.7.1974 rechtsverbindlich.

Grenze des Sanierungsgebietes

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. T 89 BLATT 4

Für einen Bereich zwischen der Süd- und Südostseite der Kirchstraße, überspringend auf die Ostseite der Mantellinie des Theodor-Heuss-Ringes (Südwesttangente), der Nordostseite der Hofgartenstraße, die Hofgartenstraße in Höhe der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 5473, überspringend, entlang der Nordwestseite der Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nrn. 5562 und 5563, die Ringstraße überspringend, entlang der Nordwestseite der Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 7, Nrn. 1139 und 1138, der Nordostgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 7, Nr. 1518 (Bundesbahngelände), dieser Grenze in nordwestlicher Richtung folgend, bis in Höhe der verlängerten südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 4295, den Theodor-Heuss-Ring überspringend, bis in Höhe der nordöstlichen Mantellinie des Theodor-Heuss-Ringes, dieser in nordwestlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf die Westseite der Kuttgasse unter Einbeziehung einer Dreieckteilfläche aus den Flurstücken Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nrn. 21/6 und 22/2, der Westseite der Kuttgasse in nördlicher Richtung folgend, bis zur Einmündung der Straße "Steinhof", die Kuttgasse überspringend, bis zum Ausgangspunkt Kirchstraße.

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan.

~~Inhalt nach § 9 (1) u.(2) BBau G vom 23.6.1960 (BGBl I S 341).~~
Inhalt nach § 9 (1) u.(4) BBau G in Verbindung mit § 39 b bis h BBau G in der Fassung der Bekantmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie § 10 St 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 in Verbindung mit § 103 Bau O NW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264).

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~ist~~ eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1963 im Maßstab 1:500 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 Verm. Pkt. Anweisung -

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 9.Jan.1979

Dipl.-Ing. Klaus Töpfer Öff. best. Vermessungsingenieur

ÖFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEURE
Dipl.-Ing. M. ZIMMERMANN
Dipl.-Ing. KLAUS TÖPFER
5064 ROSRATH-H.THAL
Hauptstraße 177 · Telefon (02205) 2094

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 25.1.1979 überein

Siegburg, den 25.1.1979

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

Siegburg, den 24.1.1979

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf vermerkten Vermerken überein.

Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T89 Blatt 4 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 30.8.73 / 30.1.78 aufgestellt worden.
Troisdorf-Sieglar, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Entwurf:

Troisdorf-Sieglar, den
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 Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom am 14.11.78 ~~nicht~~ stattgefunden.
Troisdorf-Sieglar, den
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 § 1 (2) des Gesetzes zur Änderung des ~~BBau G vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221)~~, § 2a (6) BBau G in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 12.4.79 bis 16.5.79 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 27.3.79 ortsüblich bekanntgemacht.

Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

I. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBau G am 18.6.79 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Sieglar, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Nr. T89 Blatt 4 ist gemäß § 11 BBau G mit Verfügung vom 19.11.79 unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBau G am 28.1.80 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.

I. Beigeordneter

Der Aufstellungsbeschluß zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt:

am 15.2.95 **[§ Abs. 1 und 4 BauGB]**

Die Bürgerbeteiligung hat am 24.4.95 ~~**hat nicht**~~ **stattgefunden. [§ 3 Abs. 1 BauGB]**

Die Offenlegung der Änderung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 04.7.95 **beschlossen. [§ 3 Abs. 2 BauGB]**

Troisdorf, den 05.9.95

gez. Hurnik — Ratsmitglied
gez. Uwe Göllner — Bürgermeister

Die Änderung dieses Bebauungsplanes hat während der Zeit vom 14.05.1995 **bis einschließlich** 16.10.95 **öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am** 05.09.95 **ortsüblich bekanntgemacht. [§ 3 Abs. 2 BauGB]**

Troisdorf, den 12.11.1997
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Techn. Beigeordneter

Die erneute Offenlegung der Änderung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am _____ beschlossen. [§ 3 Abs. 3 BauGB]

Troisdorf, den _____

Ratsmitglied — Bürgermeister

Die Änderung dieses Bebauungsplanes hat während der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. [§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB]

Troisdorf, den _____
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Techn. Beigeordneter

Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 01.07.97 **als Satzung beschlossen. [§ 10 BauGB]**

Troisdorf, den 19.11.97

~~Ratsmitglied~~ — gez. Uwe Göllner, Bürgermeister

Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde § 11 BauGB am 16.12.1997 **angezeigt.**
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 18.02.1998 **Az.:** 35.2.12-96-233.97

Köln, den 18.02.1998
Bezirksregierung Köln
~~Der Regierungspräsident~~
Im Auftrag
gez. Kuball

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am _____ beschlossen, den Auflagen beizutreten.

Troisdorf, den _____

Ratsmitglied — Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.04.1998 **erfolgt. [§ 12 BauGB]**

Troisdorf, den 08.04.1998
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Diefenthal
~~Techn~~ Beigeordneter

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt4

Änderung Nr. 1

Rechtskräftig seit :

Übersichtsplan M. 1 : 5000

