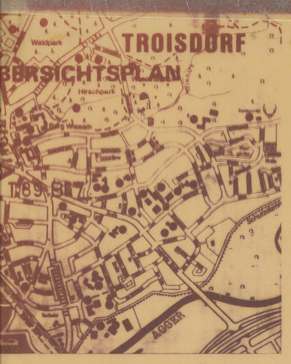
T89 BL.7

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. T 89 BLATT 7

Gebiet zwischen der Nordwestseite der Kölner Straße, überspringend auf die Nordostgrenze des Flurstücks 2,4,6,8, Gemarkung Troisdorf Flur 11 Nr. 5539, entlang der nordwestlichen Fluchtlinie der bestehenden Hospitalstraße Nr. 2,4,6,8, überspringend auf die Südwestgrenzen der Flurstücke 5598, 5596, 5593, 5586, 5580, 3570, 211/3, 211/4, entlang der Gebäude- und Grundstücksgrenze der Häuser Nr. 22 und 24 der Kirchstraße zur Straße "Im Grund" überspringend auf die Südwestgrenze des Flurstückes 5202 der Gemark. Troisdorf Flur 11 Nr. 5225, entlang dessen nördlicher Flurstücksgrenze in westlicher Richtung bis in Höhe der südlichen Straßenfluchtlinie der Klevstraße, entlang dieser Fluchtlinie in nördlicher Richtung, die Kölnerstr. überspringend bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.



Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG) zugunsten der Öffentlichkeit (Arkaden)

Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG) zugunsten der Öffentlichkeit (Passage) Geringfügige Verschiebung im Zuge der Verwirklichung ist möglich.

N

M 1:500

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. 2 Ziffer 6+7 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

I II Zwingende Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze)
I 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

- 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
- 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
- Gasuhr
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kläranlage
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

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

d) Wasserflächen

- Wasserflächen, Halden
- 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
- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- D Dachneigung
- Denkmalschutz
- Erhaltenswerte Gebäude
- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

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

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

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

Darstellungen im Nutzungskreuz

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform + Dachneigung	

Bebauungsplan T 89, Blatt 7
- Textliche Festsetzungen -

1. MK - Kerngebiet nach § 7 BauNVO

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

2. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO). In der Klevstraße sind darüber hinaus Tankstellen unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Tiefgaragen sind generell 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 erreicht werden können. Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte ausnahmsweise zugelassen werden, um die einheitliche Bebauung zu ermöglichen. (§ 17 Abs. 10 BauNVO)

5. Erhaltung von Gebäuden

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

6.1 Abstandsflächen

Im Bereich der Klevstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauNVO)

6.2 Firstrichtung

Die angegebene Firstrichtung mit der Traufenstellung zur Straße ist einzuhalten. Firste von Ziergiebeln u. ä. rechtwinklig zum Hauptfirst sind zulässig.

6.3 Dachneigung

Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebieten muß bei Neubebauung mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.4 Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Auf der Gebäuderückseite sind Dacheinschnitte zulässig.

6.5 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

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

6.7 Fassadenmaterialien

Bei den gemäß § 10 StBauFG mit E gekennzeichneten Gebäuden sind die Außenfassaden in Farbe und Material in ihrem historischen Zustand zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.8 Fenster der mit E gekennzeichneten Gebäude sind in ihren ursprünglichen Formaten und Gestaltungselementen (Sprossen) zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

6.9 Werbeanlagen

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

6.10 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG sowie § 103 Abs. 1 Ziff. 5 BauONW)

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 der Festsetzung "Fußgängerzone", sind lediglich Hinweise.

5. Erhaltung von Gebäuden

Die gemäß § 10 StBauFG vorgenommene Bezeichnung von Gebäuden mit E dient der Kenntlichmachung erhaltenswerter baulicher Anlagen von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung und als Grundlage der Anwendung des § 39h StBauFG.

Bei den gekennzeichneten einzelnen baulichen Anlagen entfällt der Klevstraße und der Kirchstraße kann gemäß § 39h BBauG die Genehmigung für den Abbruch den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt, oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

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)
Bau NVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

Städtebauförderungsgesetz (St Bau FG)
StBau FG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung (EGAO) vom 14.12.1976 (BGBl. I S. 3341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

Planzeichenverordnung (Planz VO)
Planz VO 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 ~~ist~~ eine Abzeichnung/~~Vergrößerung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ~~im~~ 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 ~~vereinf. Best. Anweisung~~ -

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am 15.12.1978

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 19.1.1979 überein.

Siegburg, den 19.1.1979
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Kreis-Katasteramt
Im Auftrag
Klaas

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

Siegburg, den 18.10.1979

Dieser Plan ist der Urkundsplan / ~~stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
Troisdorf - Sieglar, den 16.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
1. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 7 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 11.5.81/14.7.81 aufgestellt worden.
Troisdorf - Sieglar, den 16.3.81
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan hat gemäß § 2 (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 17.2.81 bis 18.3.81 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 5.2.81 ortsüblich bekanntgemacht
Troisdorf - Sieglar, den 8.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
1. Beigeordneter

Entwurf
Troisdorf - Sieglar, den 16.3.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.A.
Oberbaurat

Die 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 ~~22.5.79~~ am 22.5.79 -nicht- stattgefunden
Troisdorf - Sieglar, den 8.10.81
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
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 22.6.81
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Gebauungsplan Nr. T 89 Blatt 7 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 25.1.82 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.
5200 Siegburg, den 25.1.82
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
~~- Der Oberkreisdirektor~~
Im Auftrag

Der Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 7 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 ~~unter Auflagen~~ genehmigt worden.
Köln, den 25.12.81
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

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 12.2.82 erfolgt.
Troisdorf - Sieglar, den 15.2.82
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

2. Offenlage
Dieser Plan hat wegen Änderungen nach der 1. Offenlage in der Zeit vom 12.2.81 bis 12.3.81 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 - Sieglar, 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) § 9 Abs. 8 BBauG.
Troisdorf - Sieglar, den 8.10.81
Bürgermeister — Ratsmitglied

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% Brutto-bauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
11	Plangebiet						
	Landwirtschaft Forst Wasser						
12	Besiedelte Fläche						
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen						
13	Bruttobauland						
	Innere Verkehrserschließung						
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
14	Bauland						
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
15	Nettobauland						
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
16	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Baugebietsfläche	Anteilige Grundstücksfläche	Anteilige Straßenfläche	Überbaubare Fläche	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnen	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				

T89 BL.7