STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. T 89
BLATT 9

Für einen Bereich zwischen der Ostseite der Blücherstr., der Südseite der Poststr., der Westseite der Straße "Am Hasenberg", der Südseite der Fischerstr., die Hippolytusstraße überspringend, der Nordostseite der Hippolytusstraße folgend bis zum Auftreffen auf die Kirchstraße, die Kirchstr. und die Kuttgasse überspringend auf die Westseite der Kuttgasse, entlang der Westseite der Kuttgasse, der Nordseite des Theodor-Heuss-Ringes (Südwesttangente) in östlicher Richtung folgend bis in Höhe der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 4595, der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des vorgenannten Flurstückes in südlicher Richtung folgend bis zum Auftreffen auf die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 7, Nr. 1518, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 656/37 (Bundesbahn) folgend bis in Höhe der verlängerten östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 4500, der verlängerten Flurstücksgrenze des vorgenannten Flurstückes in nördlicher Richtung folgend bis zum Auftreffen auf das Bundesbahngleis, dem Bundesbahngleis in westlicher Richtung folgend bis zum Ausgangspunkt Blücherstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T89 Blatt 9 liegt im Sanierungsgebiet A 2

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.

Übersichtsplan



M 1:500

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 18.6.1979

Mit Gehrecht und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBau G) zugunsten der öffentlichkeit (Passage).

Flächen für den Gemeinbedarf
GRZ 0,4
GFZ 1,0

Fl. 9 | Fl. 8 | Fl. 11 | Fl. 7

Poststraße | Fußgängerzone | Fischerstraße | Cansusstraße | Hippolytusstraße | Pfarrer-Kentenich-Platz | Kirchstraße | Am Stadthof | Blücherstraße | Bahnstraße | Bundesbahn | Theodor-Heuss-Ring | Weg | Verdiallee | Mendener Straße | Erich-Klausener-Straße | Louis-Rapsch-Straße | Lagerschuppen | Garten | Schieb. Hhof

MI (II) III | 0,4 | 1,0 | SD g

Bebauungsplan T 89, Blatt 9
- Textliche Festsetzungen -

1. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. 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.

3. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -
Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO

3.1 Bei Eckgrundstücken und auf den Grundstücken Gemarkung Troisdorf, Flur 8, Nrn. 1/6, 2109/2108, 1/2 u. 1/1, kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

4. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen

4.1 In dem gekennzeichneten Gebiet entlang des Fischerplatzes kann gemäß § 39 h 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 des Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

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

5. Gestaltungsvorschriften nach § 103 LBauONW

5.1 Abstandsflächen:
In der Hippolytusstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenzuges zu sichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauO NW).

5.2 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.

5.3 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. 15,0 m betragen.

5.4 Dachmaterialien:
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind Ziegel zu verwenden.

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

5.6 Fassadenmaterialien:
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis maximal 90 cm Höhe zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u. ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

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

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

5.9 Fenster:
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

5.10 Grünflächen:
Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 18.6.1979

6. 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. 122) mit Verfügung vom 21.1.1980 genehmigt worden.

Siegburg, den 21.1.1980

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
- 60 ObBAB -
Im Auftrag

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 18.6.1979

Fläche für Schallschutzmaßnahmen (siehe Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen)

Legende

I. Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

WS Reines Wohngebiet (Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 26.6.1968 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. 3 Bau NVO sind nicht zulässig)
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet (Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig)
GE Gewerbegebiet (Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig)
GI Industriegebiet (Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig)
SW Sondergebiet, Wochenendhausgebiet (Ausnahmen nach § 10 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig)
SO Sondergebiet, § 10 Bau NVO (Ausnahmen nach § 11 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Bauweise, Baulinie, Baugrenze

b) Maß der baulichen Nutzung

(II) (S) (U) Zwingende Zahl der Vollgeschosse
Höchstzahl der Vollgeschosse
Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	Geschoßzahl	GRZ	GFZ	BMZ
WS	I	0,2	0,3	
	II	0,3	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	II	1,0	1,0	
	III	1,0	1,5	
	IV + V	1,0	2,2	
	VI + mehr.	1,0	2,4	
GE	II	0,8	1,0	
	III	0,8	1,6	
	IV + V	0,8	2,0	
	VI + mehr.	0,8	2,4	
GI	II	0,8	–	9,0
SW	I	0,2	0,2	
SO				

* Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG können zugelassen werden
In Hallenbauweise möglich

c) Bauweise

o Offene Bauweise
Δ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
▲ Nur Hausgruppen zulässig
▲ Nur Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

Baulinie
Geschoßbegrenzungslinie
Bausgrenze
Stellenbegrenzungslinie und Baulinie
Stellenbegrenzungslinie und Baugrenze
Baugrenze und Nutzungsgrenze
Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

Verwaltungsgebäude
Schule
Krankenhaus
Theater
Jugendheim, Jugendherberge
Post
Kirche
Hallenbad
Kindertagesstätte, Kindergarten
Schulzentrum
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
Unterstation
Pumpwerk
Multibetriebsanlage
Fernheizwerk
Wasserwerk
Umspannwerk
Trafostation
Kläranlage
Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen - öffentlich

Straßengrün
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
Sichtwinkeldreiecke
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen
Nutzungsgrenze
Garagen
Gemeinschaftsgaragen
Tiefgaragen
Grundstücksausfahrt
Firstrichtung
Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
D Dachbegrünung
Denkmalschutz
Grenze einer Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Im Bereich der Sichtwinkeldreiecke bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
b = besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 Bau NVO): Die Gebäude können an mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, so ist ein Bauwich nach Bau ONW einzuhalten.
E Erhaltenswerte Gebäude

IV Nachrichtliche Übernahmen

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

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan:

Aufgestellt aufgrund des § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221)
Inhalt nach § 9 (III a/b) BBauG in Verbindung mit § 3 bis h BBauG in der Fassung der Bekanntmachung 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 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318).
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 1237).
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 15.7.1975 (GV NW S. 264).

Die vorliegende Plangrundlage ist - als eine Abzeichnung - übertragen der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1962 - 63 im Maßstab 1:500 durch Umzeichnung der Katasterkarte. Neuvermessungen sind nicht erneuert worden. Die vorliegende Plangrundlage enthält außerdem die Angaben von Eigentümergrenzen gemäß § 8 der Planzeichenverordnung.
Die vorliegende Plangrundlage wurde zu folgenden, noch erforderlichen Katasterfortführungsvermessungen Nr. 56 FA III, noch zu vermessen, vermessungs- und unter Verwendung von 19 .. / .. noch zu vermessenden Einfache Neuvermessungen) - nach einer Berichtigung vom Eig. Bau Amt - wurde mit Anmerkung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand vom: Okt. 1977

Siegburg, den 22.1.1979
Im Auftrag
Kreis

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 2.2.79 überein

Troisdorf-Siegl., den 13.2.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Dieser Plan ist der Urkundsplan / stimmt mit dem Urkundsplan überein - Neuvermessungsamt -
Troisdorf-Siegl., den 13.2.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Entwurf
Troisdorf-Siegl., den 13.2.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 101 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes und anderer Gesetze vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 15.2.79 bis 15.3.79 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Siegl., den 2.3.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 9 ist gemäß § 10 BBauG am 19.3.79 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Siegl., den 19.3.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 9 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 9.2.1980 (Az.: 35.1.6.10/1-6) der Genehmigt worden.
Köln, den 9. Febr. 1980
Der Regierungspräsident

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 1.4.1980 erfolgt.
Troisdorf-Siegl., den 2.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 9 ist gemäß § 10 BBauG am 18.6.79 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Siegl., den 14.6.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Bürgermeister | Ratsmitglied

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) hat nicht stattgefunden.
Troisdorf-Siegl., den 13.12.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
i.V.
Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 89 Blatt 9 ist gemäß § 2 (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 21.1.1980 genehmigt worden.
Siegburg, den 21.1.1980
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
- 60 ObBAB -
Im Auftrag

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Flächenart	Hektar	% v. Brutto-bauland	qm/Ew.	Ew/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	6,000					T 89 Blatt 9
	Landwirtschaft Forst Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche	6,000					
	Äußere Verkehrserschließung	1,046					Th.-Heuss-Ring
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen	0,740					Bundesbahn
1.3	Bruttobauland	4,214					
	Innere Verkehrserschließung	0,266					
	Örtliches Grün	1573					
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland	2,375					
	Gemeinbedarf Sondergebiete	1,331					
1.5	Nettobauland	1044					
	Anteilige Nichtwohnbaufläche	0,376					
1.6	Nettowohnbauland	0,668					

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten — Flächen in qm

Nr.	Gesamt	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche für Verkehrsflächen	überbaubare Fläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche insgesamt	Bruttogeschoßfläche Wohnbau	Bruttogeschoßfläche sonstige Nutzung	GRZ	GFZ
2.11	Gemeinbedarf								
2.12	SO								
2.1	Summe								
2.21	GI								
2.22	GE								
2.23	MK								
2.24	MI								
2.25	WA								
2.26	WR								
2.2	Summe								
2.3	Fläche f. Sport								

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	2750	3.5	Private Stellplätze	
3.2	Wohnungen (WE)	110	3.6	Öffentliche Parkstände	
3.3	Einwohner je WE	2,5			
3.4	Bruttogeschoßflächen				