M 1:500

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 12.9.1979

Paul-Müller-Straße

Viktoriastraße

Emil-Müller-Straße

Sieglarer Straße

Stationsweg

Ohmstraße

Lärmschutzwall

Theodor-Heuss-Ring (Poststraße)

Am Bahndamm

Parkplatz

Gemarkung Troisdorf
Flur 9

Gemarkung Sieglar
Flur 35

Flächen für den Gemeinbedarf

WB II-III 0,4 (10) - g SD

MI II-III 0,4 (10) - g SD

MI II 0,4 - b

WB II-III 0,4 (10) - o SD

MI I 0,4 - b

MI II-III 0,4 (10) - g SD 45°-50°

Ga

Schutzgrünstreifen

Rohrleitungsrecht

Fl 3

2022 2023 2028 2030

Gas-Hochdruckleitung

Gas

Elektro

Fernmeldekabel

Wasser

Abwasser

Fernheizung

Parkplatz

Grenze RAL 4579

+86,39 m ü.NN

Deutsche Bundesbahn

R 4500 5704 4592

R 4500 5704 4258

R 4500 5704 4222

nach Siegen

Bebauungsplan T 98

- Textliche Festsetzungen -

1. MI-Mischgebiet nach § 6 BauNVO

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

3. Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der Überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können.

Bei Eckgrundstücken 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 der Emil-Müller-Straße und der Paul-Müller-Straße, 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 zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Straßbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

4.2 Die gemäß § 39 h BBauG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

5. Gestaltungsvorschriften gem§3 III Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit §103 Bau ONW.

5.1 Abstandeflächen

Im gesamten Plangebiet sind die Abstandeflächen nach BauO NW einzuhalten.

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 m betragen.

5.4 Dachmaterialien:

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Für Gebäude, die als erhaltenswert i.S. der Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzt sind, dürfen Dachpappen nicht verwendet werden, sind nur die ursprünglichen Fassadenmaterialien zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u. ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.
Keramikfliesen u.ä. sind nur bis max. 0,90m über Bürgersteighinterkante zulässig.

5.7 Werbeanlagen:

Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im 1. 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:

Für die gemäß § 39h BBauG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fensteraufteilungen 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.

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.

Anregungen und Bedenken berücksichtigt lt. Ratsbeschluß vom 12.9.1979

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 20.2.1980 genehmigt worden.

Siegburg, den 20.2.1980

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

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.

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. T 98

Für einen Bereich zwischen der Nordwestseite der Sieglarer Str., der Nordseite der Paul-Müller-Str., der Straßenachse Emil-Müller-Str., der Straßenachse Emil-Müller-Str. in südlicher Richtung folgend bis zum Auftreffen auf die Achse der Bundesbahn, der Achse der Bundesbahn in nordwestlicher Richtung folgend bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Sieglarer Straße.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO NW) vom 26.11.1968 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.1.1970 (GV NW S. 96)

WR Reines Wohngebiet
Ausgenommen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig

WA Allgemeines Wohngebiet
Ausgenommen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig

WB Besonderes Wohngebiet nach § 4a Abs. 1 BauNVO

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet
Ausgenommen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig

GE Gewerbegebiet
Ausgenommen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig

GI Industriegebiet
Ausgenommen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig

SW Wochenendhausgebiet

SO Sondergebiet § 10 BauNVO
Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig
~~Das NVO sind nicht zulässig~~

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

b) Maß der baulichen Nutzung

Art	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	BMZ
WS	I	0,2	0,4	
	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	
WB	I	0,4	0,5	
	II	0,4	0,8	
MK	I	1,0	1,0	
	II	1,0	2,0	
	III	1,0	3,0	
	IV + V	1,0	4,0	
	VI + mehr	1,0	5,0	
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
E Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
H Nur Hausgruppen zulässig
D Nur Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

Baulinie
Baugrenze
Mindestbegrenzungslinie und Bauzwang
Baugrenze und Nutzungsgrenze
Grenze einer Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG
Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

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
Private Stellplätze
Fahrbahn, Parkstreifen, Parkplatz und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis)
Versorgungsleitungen (nur als Hinweis)
Fußwegüberführung (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität
Gaswerk
Wasserbehälter
Umformerstation
Pumpwerk
Multisenderumgsanlage
Fernsehgerät
Wasserwerk
Umspannwerk
Trafostation
Kläranlage
Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

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

d) Wasserflächen

Wasserflächen, Halden

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Sichtweisefläche
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen
Nutzungsgrenze
Hangkante
Fernmeldeschutzgrenze
Tiefgarage
Grundstücksausfahrt
Fahrtrichtung
Fahrbahn
Sattelgut
Waldrand
Dachneigung
Denkmalsschutz

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

§ 9 besonderer Bauwerke (§ 2 Abs 4 Bau NW)
Die Gebäude können an mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden wird nicht an der Grundstücksgrenze gebaut, so ist ein Bauwerk nach Bau O.W einzuhalten.

zu erhaltende Bäume

IV Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Natur und Landschaftsschutzgebiete
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
Wasserschutzgebiet IIIB

Flächen für Bahnanlagen

Dieser Plan liegt in der Wasserschutzzone IIIB der DN AG.

Fläche für Schallschutzmaßnahmen (siehe Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen)

Ferngasleitung mit Schutzstreifen

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan

~~Gemäß §~~ § 9 (1) u. (2) BBauG in Verbindung mit § 1 (3) u. (4) 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 18.8.76 (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. 21)
III Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 (GV NW 1970 S. 299) in Verbindung mit § 103 BauO NW vom 27.1.1970 (GV NW S. 96/SGV. NW S. 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV NW S. 290).

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~mit~~ nach Abzeichnung, Vergrößerung der Katasterunterlage der Planzustand entstanden im Jahre 1978 im Maßstab 1:1000 durch Urauf nahme vermessungstechnische Neuvermessung.
Plangrundlage enthält außerdem die Eingemessene von Eigenvermessungen (z.B. Gebäude).
Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem Zustand nach Abschluß der Neuvermessung wird durch Vermessungsunterlagen einfache Neuvermessung, durch eine Bestätigung gem. Erg. Best. und örtlich die Anerkennung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand am Juli 1978

Ingo Bosse

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 21.11.78 überein

Siegburg, den 21.11.78

Kahn

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

Siegburg den 2.5.1979

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

Der Bebauungsplan Nr. T 98 ist gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) sowie § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) am 14.6.79 durch den Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Sieglar, den 28.8.79
Stadt Troisdorf
Bürgermeister
Ratsmitglied

Entwurf
Troisdorf-Sieglar, den 31.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV
Beigeordneter

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) hat ~~nicht~~ stattgefunden ~~der Stadt Troisdorf vom~~ am 14.6.79 - nicht stattgefunden
Troisdorf-Sieglar, den 31.5.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341) in Verbindung mit Artikel 3 ~~§ 11 des Gesetzes~~ zur Änderung des § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) sowie § 2a (8) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) in der Zeit vom 26.9.79 bis 26.10.79 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 17.9.79 ortsüblich bekanntgemacht.
Troisdorf-Sieglar, den 30.10.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
I. A.
1. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. T 98 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 19.12.1979 (mit Auflagen) genehmigt worden.
Köln, den 19.12.79
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 14.1.1980 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den 2.4.1980
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG am 29.2.79 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Sieglar, den 23.10.79
Bürgermeister
Ratsmitglied

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr.	Nutzung	Fläche in ha	%	Anmerkungen
11	Plangebiet	6694		T98
	Landschaftsschutzgebiet	—		
12	Besiedelte Fläche	6994		
	Äußere Verkehrsfläche	1277		Bundesbahn
	Innere Verkehrsfläche	0949		Th.-H.-Ring
	Sonstige Infrastrukturfläche	0393		L 332
13	Bruttobauland	4375		
	Private Grünfläche	0556		
	Öffentliche Grünfläche	—		
	Sportplatz/Spielfläche	—		
14	Bauland	3819		
	Gemeinbedarf/Sondergebiete	0572		Stadtwerke
15	Nettobauland	3247		
	Ausgleichsfläche	0877		
16	Nettowohnbauland	2370		

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamtfläche	Anteil am Gesamtgebiet	Grundstücksfläche (Nettobauland)	Überbaubare Fläche	Baumasse	Bruttogeschoßfläche Baumasse	Nutzung	Anmerkungen
20	Gemeinbedarf								
21	Sonstige								
22									
23	MI								
24	WB								
25	GE								

3 Sonstige Daten

31	Einwohner	650	E	
32	Wohneinheiten	250	WE	65
33	Gewerbe	25		
34	Arbeitsplätze			