T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 13b der Stadt

T r o i s d o r f / S i e g k r e i s

Teilgebiete der Fluren: 4 u. 6.

" Am Hofweiher "

Diesem Text liegt der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 mit der dazugehörigen Begründung (Anlage 1) zu Grunde.

Z. d. A. - T 34

e x t

Durch den Bebauungsplan Nr. 13b "Im Hofweiher" wird die Bebauung des in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschriebenen Gebietes der Fluren 4 u. 6 der Stadt Troisdorf nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG.) vom 13.6.1960 in Verbindung mit § 4 der Durchführungsverordnung zum BBauG geregelt.
Die Planunterlage, welche die katasteramtliche Unterlagen der Katasterabteilung der Kreisverwaltung Siegburg vom 28.11.1963 und 3.1.1964 zur Grundlage hat, zeigt lt. Zeichenerklärung die zeichnerische Darstellung des qualifizierten Bebauungsplanes (im Sinne des § 30 BBauG.), welche maßgebend ist, für die Handhabung der Bestimmungen des BBauG. vom 23.6.1960 und die Handhabung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BNV) vom 26.6.1962 (BGBl.) I S.429).

Maße und Punkte der graphischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich, soweit sie im Bebauungsplan eingetragen sind und es sich insbesondere um Fahrbahnbreiten, Straßenbegrenzungen, Abstände von der Nachbargrenze (mindestens 3 m) und um die vordere Baulinie bzw. hintere Baugrenze handelt.
Die geplanten neuen Parzellen-Grenzen der einzelnen Baustellen sind nicht zwingend verbindlich, so daß geringfügige Abweichungen von 1-3 m zulässig sind, falls diese evtl. erforderlich werdende Änderung im Umlegungsverfahren die Gesamtstruktur der städtebaulichen Absichten der Stadt nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierbei sind die nachfolgenden Festlegungen entsprechend zu würdigen.

I. S t r a ß e n:

a) Vorhandene Straßen: Siegburger Straße, Am Hofweiher, Bachstraße, Flandrische Straße und Friesenstraße.

Die o.g. Straßen sind Wohnstraßen, die unverändert übernommen wurden. Diese Straßen sind voll ausgebaut. Die Fahrbahnbreiten betragen durchschn. 6,00 m mit einem beiderseitigen Bürgersteig von je ca. 1,50 - 2,50 m. Die o.g. Straßen dienen z.T. als Wohn-Sammelstraßen.
Die Straße "Am Hofweiher" ist die Haupterschließungs-Wohnstraße neben der Bachstraße, mit 6,00 m Fahrbahn und bei der Straße "Am Hofweiher" beiderseits ca. 3,00 m breite Bürgersteige.

b) Geplante Straßen: Wohnstraßen "A", "B" und "C".

Die geplanten Wohnstraßen "A", "B" und "C" sind Verbindungs-Wohnstraßen zwischen den bei a) genannten vorhandenen Wohnstraßen. Die Wohnstraßen "A", "B" und "C" werden mit einer zweispurigen Fahrbahn von 6,00 m Breite und beiderseitigem Bürgersteig von je 1,50 m ausgebaut.
In der geplanten Wohnstraße "B" ist der Abwasserkanal bereits vorhanden. Weg "Z" = rückw. Erschließungsweg mit 3,00 m Fahrbahn und einseitig 1,50 m Bürgersteig.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Das Planungsgebiet ist in 7 Plansektoren eingeteilt.

Die einzelnen Plansektoren sind jeweils von vorhandenen bzw. geplanten Straßen begrenzt (siehe Bebauungsplan).

Die Plansektoren 1 - 4 werden im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BNV) vom 26.6.1962 als WR-Gebiet = REINES WOHNGEBIET und die Plansektoren 5 - 6 als WA-Gebiet = ALLGEMEINES WOHNGEBIET entlang des Bahnkörpers ausgewiesen.

Der Plansektor 7 enthält neben dem vorhandenen Pumpengebäude der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf im westlichen Anschluß eine großzügige öffentliche Grünfläche mit PKW-Parkplätzen und Kinderspielplätzen, die nach Altersgruppen aufgeteilt sind.

. Alle im Bebauungsplan in "rot" geplanten Neubauten sind nur in 1- und 2-geschossiger Bauweise zulässig. Die 1- und 2- geschossige Bauweise ist durch die entsprechende Zeichenerklärung und die Darstellung im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet und zwingend vorgeschrieben.

. Als Dachform wird grundsätzlich das Satteldach, bei der 1- bzw. 2-geschossigen Bauweise mit einer Neigung von 30° (ohne ausgebautem Dachgeschoß), deren Firstverlauf im Plan als zwingend festgelegt ist, verbindlich vorgeschrieben. Die eingetragenen Baukörper sind nur Signaturen und liegen somit nicht in ihrem Ausmaß, sondern nur in ihrer Stellung verbindlich fest. Im übrigen können Ausnahmen bezüglich der Dachform (Walmdach oder Flachdach) und Dachneigung nur nach Anhören des Stadtrates erteilt werden. Wenn die Bebauung der Umgebung es vertretbar erscheinen läßt, können bei der 1-geschossigen Bauweise auch Flach- und Pultdachbauten moderner Art errichtet werden. Dies ist nur denkbar, wenn eine Gruppe von mindestens 3 zusammenhängenden Gebäuden diese Dachform annimmt. Der Stadtrat entscheidet, ob dem Antrag auf Asusnahme zugestimmt wird.

. Dachaufbauten sind nicht gestattet, da der Ausbau des Dachgeschosses nicht erlaubt ist. Ausnahmsweise können liegende Dachfenster (Velux o. ähnl. Fabrik.) eingebaut werden.

. Straßeneinfriedigungen bzw. Stützmauern sollen nicht in Beton hergestellt werden. Falls Beton verwendet werden soll, sind die Außenflächen möglichst in Bruchstein oder Klinker zu verblenden. Lebende Hecken oder Spriegelzäune (Jägerzaun) bis zu einer Höhe von o,8o m über GOK sind ebenfalls zugelassen und allgemein erwünscht. Andere Einfriedigungen als die zuletzt beschriebene dürfen die Höhe von o,8o m über GOK ebenfalls nicht überschreiten. Die für die Straßeneinfriedigung gewählte Art, ist auch seitlich bis mindestens zur rückwärtigen Gebäudeseite weiterzuführen. Ab hier können auch Maschendrahtzäune erstellt werden. Die nach der LBO (Landesbauordnung) §§ 8o Abs. 2, 5 und 7 und 81 Abs. 1 und 1o anzeigepflichtigen bzw. genehmigungsfreien Errichtungen von rückwärtigen Grenzmauern bis 2,oo m Höhe über GOK sind in diesem Gebiet unerwünscht.

. Alle geplanten Bauten müssen gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBO) - z.Zt. vom 25.6.62 - GVBl NW S. 373 -

einen seitlichen Mindestgrenzabstand von 3,oo m, gemäß § 7 (2) LBO, haben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht den max. Festlegungen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BNV) vom 26.6.62. Hiernach ist festgelegt:
daß bei 1-geschossigen Bauten:
- die Grundflächenzahl (GRZ) = o,4 und
- die Geschoßflächenzahl (GFZ) = o,4 max. betragen darf;

daß bei 2-geschossigen Bauten:
- die Grundflächenzahl (GRZ) = o,4 und
- die Geschoßflächenzahl (GFZ) = o,7 max. betragen darf.

(In diesem Zusammenhang wird nochmals auf den Abschnitt III - c. hingewiesen.)
Einschränkend wird jedoch festgelegt, daß in keinem Falle die rückwärtige festgelegte Baugrenze wesentlich (d.h. nicht über 1,oo m) überschritten werden darf, auch dann nicht, wenn die festgelegte GRZ noch nicht erreicht ist.

Die Anordnung von Tieffahrtsgaragen, auch im Kellergeschoß, ist nicht gestattet.

Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke wird aus verkehrstechnischen Gründen eine Aufwuchsbeschränkung festgelegt, d.h. hier durfen keine Hecken, Bäume und dichte Sträucher angepflanzt werden, die über o,8o m über GOK hinauswachsen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BNV) wird festgelegt, daß nur Einzel- bzw. Doppel- und Reihenhäuser entsprechend der Festlegung und Darstellung im Bebauungsplan zulässig sind.
Anstelle der eingetragenen Doppel- und Reihenhäuser können auch Einzelhäuser mit je 3 m Mindest-Bauwich errichtet werden, wenn:

a. Die Grundstücksbreite beider aneinander liegender Baugrundstücke dies zuläßt,

b. beide Nachbarn schriftlich hierzu ihr Einverständnis und damit die Verpflichtung erklären, freistehende Gebäude zu errichten,

c. die Firstrichtung unverändert, also parallel zur Straße bestehen bleibt und

d. der Stadtrat der Änderung zustimmt.

§ 22 (2) und (3) BNV findet ebenfalls an städtebaulich geeigeneter Stelle entsprechende Anwendung. Die Bauweise wird grundsätzlich als "offene Bauweise " bzw. im Plansektor 5 als "geschlossene Bauweise" lt. Eintragung im Bebauungsplan festgelegt.
Garagen sind grundsätzlich unmittelbar an der gemeinsamen Nachbargrenze mit mindestens 5,5o - 6,oo m Abstand von der Bürgersteigaußenkante - straßenseitige Grundstücksgrenze - zu errichten. Das Einvernehmen des Nachbarn ist hierzu

(Grenzbebauung) nicht mehr erforderlich. Sollten Garagen jedoch nicht an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle errichtet werden, ist das Einvernehmen des Nachbarn durch den Bauherrn herbeizuführen. Der Nachbar muß sich alsdann schriftlich verpflichten, die dann vorhandene vordere Garagenbaulinie des Nachbarn bei Errichtung einer eigenen Garage aufzunehmen. Die im Bebauungsplan dargestellten Garagengebäude sind Signaturen und somit nur in ihrer Grundstellung und Hauptfirstrichtung bzw. Traufrichtung bei Flachbauten zwingend festgelegt.

Im Sinne des § 23 (1) BNV sind Baulinien = vordere Baulinie und Baugrenzen = hintere Baugrenze festgelegt. Als geringfügiges Ausmaß im Sinne des § 23 (2) BNV wird festgelegt, daß die vordere Baulinie im Bebauungsplan "rot" und die hintere Baugrenze im Bebauungsplan "blau" ausnahmsweise, wenn hierdurch die städtebauliche Gestaltung nicht gestört wird , bis zu max. 1,oo m über- bzw. unterschritten werden darf. (§ 31 (1) BBauG.).

Die in der Bebauungsplanurkunde als "private Vorgartenfläche" bezeichneten Grundstücksteile, sowie die hinter der rückwärtigen Baugrenze verbleibende private Grünland- bzw. Gartenfläche sind als "anrechenbare Baulandflächen", die bei Errechnung der zulässigen baulichen max. Nutzung im Sinne des § 17 BNV = zulässige Grundflächenzahl (GRZ) hier: 4o % des gesamten Grundstuckes in Ansatz zu bringen.

Ausnahmen und Befreiungen:

Für Ausnahmen und Befreiungen gelten die Bestimmungen der §§ 8 (11) LBO und 31 BBauG.
Das Verfahren richtet sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen.
Bei der Ansiedlung größerer Handwerksbetriebe (auch Schreinereien), die nicht dem § 16 der Gewerbeordnung unterliegen, ist im Bereich der WA-Gebietes eine Ausnahmegenehmigung des Stadtrates erforderlich.
Voraussetzung hierzu ist das Einverständnis der unmittelbar anstoßenden Grundstuckseigentumer. Bei diesem Einverständnis entscheidet die Mehrzahl, damit Willkürmaßnahmen ausgeschaltet sind.

Aufgestellt:

Troisdorf, den 29.1.1964
gem. Ratsbeschluß v. 28.1.1964

Stadtverwaltung Troisdorf
- Der Stadtplaner -

Stadtbauoberamtmann

Anerkannt und beschlossen:

Troisdorf, den lo.4.1964
gem. Ratsbeschluß v. 9.4.196.

Stadtverwaltung Troisdorf

Bürgermeister [illegible] Ratsmitglie

Offenlegung:

Dieser Textteil hat gem. § 2 (5) u. (6) BBauG. vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 20.7.1964 bis zum 21.8.1964 zu jedermanns Einsicht offengelegen, nachdem die Offenlegung eine Woche vorher, am 11.7.1964, ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Troisdorf, den 24.8.1964
Stadtverwaltung Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Vertretung:
Beigeordneter

Satzungsbeschluß:

Dieser Textteil ist gem. § 10 BBauG. vom 23.6.1960 vom Rat der Stadt Troisdorf in der Sitzung vom 7. Januar 1965 als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf, den
Stadtverwaltung Troisdorf
Bürgermeister Ratsmitglied

Genehmigung:

Dieser Textteil ist gem. § 11 BBauG. vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) mit Verfugung der Regierung Köln vom 13.5.65 A.Z.: 34.3-30-168/65 genehmigt worden.

Köln, den 13.5.65
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Veröffentlichung:

Dieser Textteil wurde gem. § 12 BBauG. vom 23.6.1960 am 18.6.65 nach Genehmigung des Regierungspräsidenten ortsüblich bekanntgemacht und ist somit rechtsverbindlich.

Troisdorf, den 29.6.1960
Stadtverwaltung Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Vertretung:
Beigeordneter