TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan B 110

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig (Tankstellen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO).
Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtsmöglichkeit sind nicht zulässig.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 BauGB).

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden, kann nicht an die Nachbargrenzen angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW 1984 einzuhalten.

5. Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude, sofern nicht besonders im Plan festgesetzt, folgende Höhen, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßenseitigen Front des Hauptgebäudeteils erreichen:

- bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,00 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,00 m

Bei im Plan festgesetzten max. Traufhöhen, definiert als der Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit den senkrecht aufragenden Außenwänden, bezogen sich auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes an der straßenseitigen Front des Hauptgebäudeteiles.

6. Dachformen

Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere Dachformen wie Walmdach, Pultdach und Krüppelwalmdach zulässig. Nebenanlagen sind von den Dachfestsetzungen ausgenommen.

7. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation innerhalb der mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen des Plangebiets, daß die schutzbedürftigen Räume der Wohn- und Schlafräume auf der [illegible] abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn durch [illegible] Maßnahmen wie Wohn- und Schlafräume ein Schallpegel von 5% von 35 DB(A) Tagschallpegelklassen 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und dichtes) müssen [illegible] daß ein Schallpegel 5% von mindestens 45 dB(A) erreicht wird.
Bei Gebäuden, die vor Eröffnung der L 269 am 23.02.1976 vorhanden waren, sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei späteren errichteten Gebäuden sowie bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweise:

a) Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel.

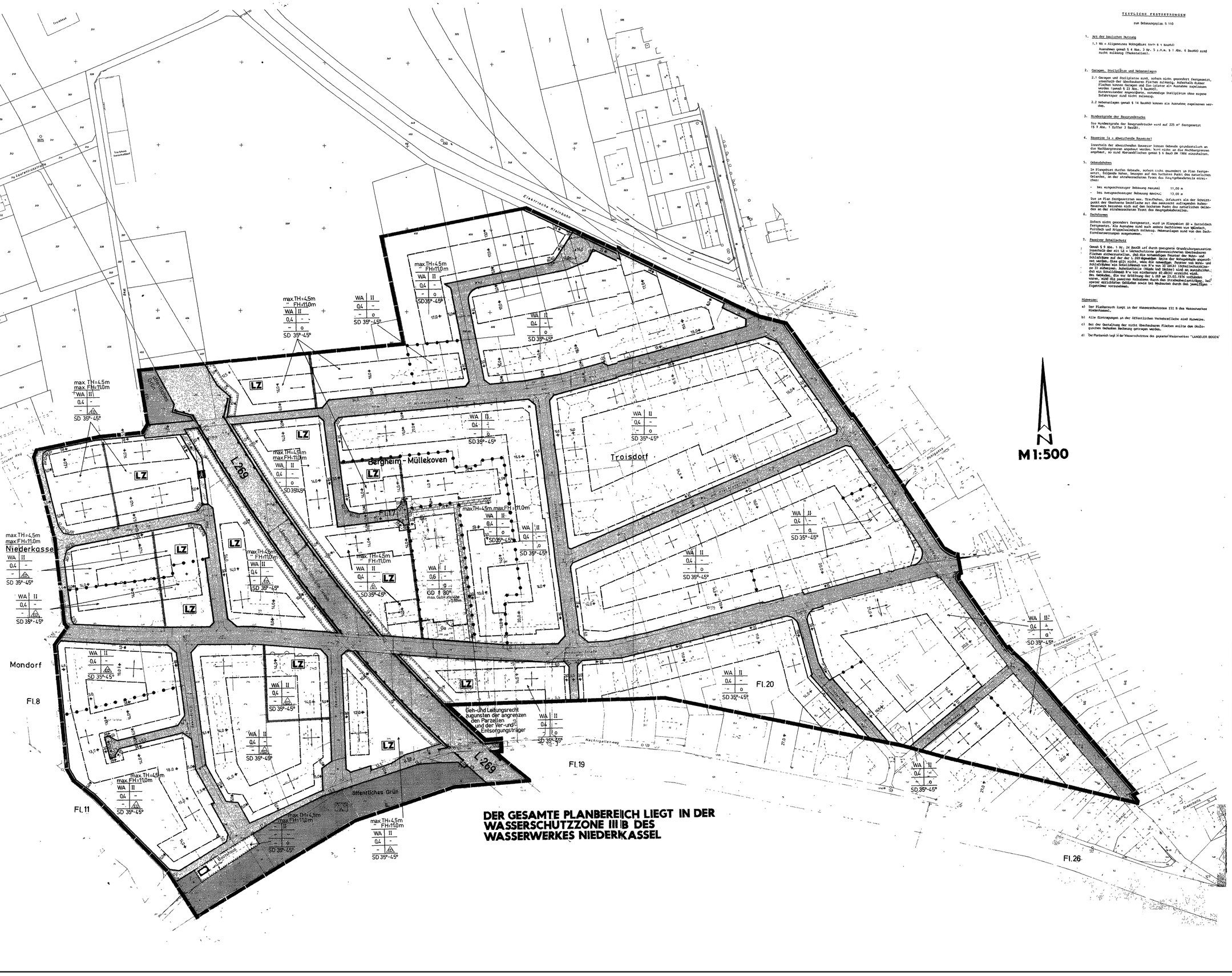
b) Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

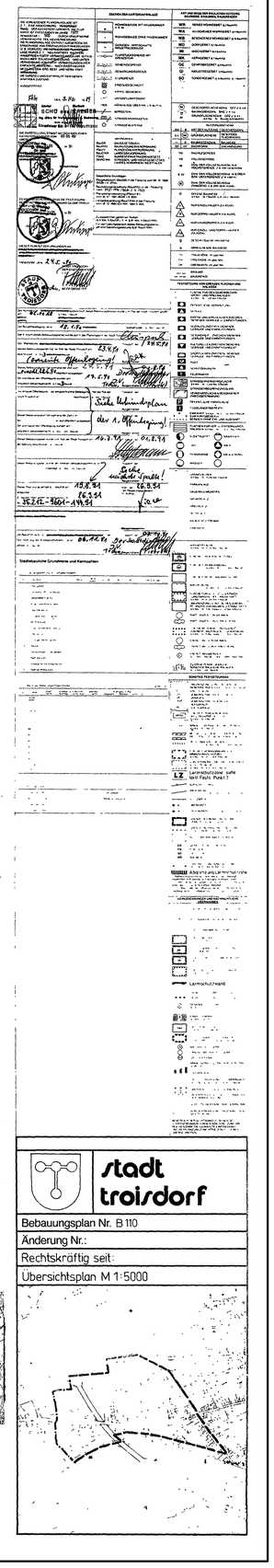
c) Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte den ökologischen Gesichten Rechnung getragen werden.

d) Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone des geplanten Wasserwerkes "LANGELER BOGEN"

N

M 1:500





stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr.	B 110
Änderung Nr.:	
Rechtskräftig seit:	
Übersichtsplan	M 1:5000