TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN B 41

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen nach Abs.3 Nr.2 (sonstige nicht storende Gewerbebetriebe), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 In einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes (Festsetzung von "WA^{V}" in der Planzeichnung) sind gemaß § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO im Erdgeschoss nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.3 Die gemaß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Nebenanlagen sind innerhalb des Teilbereiches, der in der Planzeichnung mit "WA^{V}" ausgewiesen ist, zulassig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Der Grundstucksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flachenanteile der ausserhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für die "Oberirdische Ableitung von Niederschlagswasser" und die "Teilkompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft" zuzuordnen.

2.2 In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes, bei der die Festsetzung "Offene Bauweise; nur Hausgruppen zulassig" getroffen wurde, kann gemaß § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 6 eine Uberschreitung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen um max. 10 % als Ausnahme zugelassen werden.

3. Uberbaubare Grundstucksflache

Gemaß § 23 Abs. 3 BauNVO durfen bei den festgesetzten Doppelhausern und Hausgruppen die Baugrenzen durch Eingange, Treppenhauser und Wintergarten bis zu 1,0 m uberschritten werden, wenn die Breite dieser Bauteile weniger als die Halfte der gesamten Baukorperbreite betragt.

4. Gebaudehohen

4.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthohen beziehen sich auf die mittlere Hohe der angrenzenden Verkehrsflache. Ist die angrenzende Verkehrsflache noch nicht endgultig hergestellt, so sind die Höhen der entsprechenden Ausbauplanung zu entnehmen. Der Bezugspunkt fur das Gebaude ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebaudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächst gelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Hohenbezugspunkt fur das Gebaude.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhohen sind Maximalhohen, die durch Rucksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhohe ist der aussere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Aussenwand und der Dachhaut.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhohen sind im Zusammenhang mit den innerhalb der Ortlichen Bauvorschriften festgesetzten maximalen Drempel- und Sockelhohen (siehe SATZUNG § 3) zu beachten.

5. Garagen und Stellplatze

5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstucksflache und der in der Planzeichnung gesondert festgesetzten und mit "GA" gekennzeichneten Flachen zulassig. Alternativ konnen dort auch Carports oder offene Stellplatze errichtet werden. (Begriffsdefinition "Carport": uberdachter Stellplatz ohne Tor und seitliche Begrenzung durch geschlossene Wand).

5.2 Sind in der Planzeichnung allein Gemeinschaftscarports ("GCP") festgesetzt, so sind innerhalb dieser Flachen ausschliesslich überdachte sowie nicht uberdachte Stellplatze zulassig. Die Errichtung von Garagen ist in diesen Zonen unzulassig.

5.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenzonen die Errichtung eines zusatzlichen offenen Stellplatzes unter der Voraussetzung zulässig ist, dass je Wohneinheit im Einfamilienhausbau der 2. Stellplatz nicht bereits an anderer Stelle (ausreichend dimensionierte Carport-Vorfläche/Garagenvorflache) nachgewiesen werden kann. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Vorgartenzonen grundsatzlich unzulassig.

5.4 Die Festsetzungen gemäß 5.3 dieses Bebauungsplantextes sind nicht auf Wohneinheiten anzuwenden, die sich innerhalb von Wohnbauflachen befinden, die in der Planzeichnung mit der textlichen Vormerkung "VERKEHRSREDUZIERT" versehen sind.

5.5 Sind in der Planzeichnung Tiefgaragen ("TG") festgesetzt, so ist die gleichzeitige Errichtung von oberirdischen Stellplatzen unzulassig.

5.6 Die Ablosung von Stellplatzen gemaß der "Satzung der Stadt Troisdorf über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz und der Gebietszone" ist nur als Ersatz für Tiefgaragenstellplatze (Festsetzung von "TG" in der Planzeichnung) an den Haupterschliessungsstraßen der Bauabschnitte 2, 3 und 4 zulassig. Zulassig ist in den oben beschriebenen Fallen eine Ablösung von maximal 30 % der erforderlichen Stellplatze.

6. Gemeinbedarfsflachen

Im Rahmen der Hochbauplanung ist entsprechend der spateren Bebauung und Nutzung nachzuweisen, dass die verkehrliche Erschliessung, einschliesslich der notwendigen Wendemanover, ggf. unter Einbeziehung der Gemeinbedarfsflachen selbst, moglich ist. Eventuell notwendige Stellplatze fur Bedienstete der Einrichtung sowie Behindertenstellplatze sind auf der Gemeinbedarfsflache nachzuweisen.

7. Bindungen für die Bepflanzung

7.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten und Flachen sind Einzelbäume und Gebusche zu erhalten.

7.2 Entlang der Haupterschliessungsstraßen sind beidseits je ein Einzelbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm je angefangene 5 Stellplatze zu pflanzen. Fallen festgesetzte zu pflanzende Bäume aus, sind diese Baume durch Bäume der o.g. Qualität zu ersetzen; als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch gleiche Baume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm zu ersetzen.
Die Baumscheiben der Straßenbäume mussen eine offene Flache von mind. 4 m² aufweisen und gegen Uberfahren geschutzt sein.

8. Weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 8 und 8a BNatSchG

8.1 Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

a) Die nicht uberbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vorrangig mit standortgerechten, heimischen Geholzen zu bepflanzen.

b) Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

c) Die nicht durch Gebaude, Wege und Terrassen uberbauten Tiefgaragenflächen sind mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht fur die Bepflanzung zu versehen.

d) Die Gemeinschaftsgrünanlagen zur Teilkompensation sind naturnah zu gestalten. Sie sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie mind. 1 Stuck Laub- oder Obstbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm je angefangene 100 m² zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind mit Wiesengrasern und -krautern, möglichst aus autochthonem Saatgut, einzusahen. Zulassig sind nur wassergebundene befestigte Wege in einer maximalen Breite von 1,50 m.

e) Die Fassaden der offentlichen Gebäude sind in einem Abstand von max.5m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrunen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.

f) Stell- und Parkplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen sind so anzulegen, dass durch eine Flachen- oder Muldenversickerung das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann (kf-Wert min. 2 x 10^{-5}), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die Untergrundentwasserung ist ggf. entsprechend auszubilden.

8.2 Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans

a) Die offentlichen Grunflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Geholzen sowie mind. 1 Stuck Laub- oder Obstbaum in der Qualitat 3 x gepflanzt, Stammumfang 18-20 cm je angefangene 100 m² zu bepflanzen. Die Wiesenflachen sind mit Wiesengräsern und -kräutern, moglichst aus autochthonem Saatgut, einzusähen. Zulässig sind nur wassergebundene befestigte Wege in einer maximalen Breite von 1,50 m.

b) Auf den in der Planzeichnung "a 1" gekennzeichneten Flächen sind Baumhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 100 m² 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang 18/20, 2 Baume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18, 5 Heister 150/175 hoch und 40 Sträucher je nach Art in Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu pflanzen.

c) Auf den in der Planzeichnung "a 2" gekennzeichneten Flachen sind Obstwiesen mit Gebüschen anzulegen. Dabei sind je 100 m² ein Obstbaum der Sortierung 10/12 oder 20 Stuck Straucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind mit Wiesengräsern und -kräutern moglichst aus autochthonem Saatgut, einzusähen. Auf ca. 5 % der Flache ist der Oberboden abzutragen und abzufahren, und die Flachen sind der Eigenentwicklung zu uberlassen.

d) Auf der in der Planzeichnung mit "a 3" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Obstbrache/-wiese der Eigenentwicklung zu uberlassen.

8.3 ZUORDNUNGSVORSCHRIFT
Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen, die durch die Wohnbebauung, die Gemeinbedarfsflachen und die Erschliessung erfolgen, insgesamt zuzuordnen. Auf die Erschliessungsfläche entfallen dabei 24 % des gesamten Ausgleichs.

9. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51a LWG

9.1 Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in Form von offenen befestigten Rinnen der jeweiligen Gemeinschaftsanlage zur oberirdischen Ableitung von Niederschlagswasser zuzufuhren, sofern gemäß des Entwässerungskonzeptes keine unterirdische Ableitung vorgesehen ist.
§ 51a Abs. 4, LWG (Ausnahmeregelung) bleibt hiervon unberuhrt.

9.2 Die Versickerung von auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassern ist im Bereich der privaten Grundstucke unzulassig. Zulässig ist dagegen die Speicherung und Nutzung des Niederschlagswasser, soweit sichergestellt ist, dass benutztes Niederschlagswasser als verunreinigtes Wasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird.

9.3 Die Ableitung der innerhalb der entsprechenden Gemeinschaftsanlagen gesammelten Niederschlage ist gemaß den technischen Erfordernisse zu gewährleisten. Der Betrieb, die Wartung und Kontrolle der Anlagen ist durch die jeweilige Eigentumergemeinschaft sicherzustellen.

9.4 Die Versickerung des abgeleiteten und zusammengeführten Niederschlagswassers der Dachflächen ist ausschliesslich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig. Die Versickerung muss über belebte Bodenschichten erfolgen.

10. Ortliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW

10.1 Für die in der Planzeichnung mit SD=Sattelfach festgesetzten Bereiche ist nur die Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs ohne Firstverbreiterung und Abwalmung zulässig. Die Neigung der beiden Dachflächen darf nicht differieren. In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflachen konnen bei gleicher Dachneigung zugelassen werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthohen nicht überschritten werden.

10.2 Für die in der Planzeichnung mit PD=Pultdach festgesetzten Teilbereiche ist nur das einseitig geneigte Pultdach in Verbindung mit einem gegenüber einer Aussenwand des Gebaudes zuruckgesetzten Dachgeschoss zulassig. Das Dachgeschoss muss dabei einseitig im Bereich der oberen Dachflächenbegrenzung (First) zurückgestaffelt werden (einseitiges Staffelgeschoss). In der Hohe gegeneinander versetzte Dachflachen sind unzulässig.
Die in der Planzeichnung festgesetzte "Traufhohe" entspricht beim Pultdach der unteren Dachflächenbegrenzung, die "Firsthohe" entspricht der oberen Dachflachenbegrenzung.

10.3 Bei Zulässigkeit von Sattel- und Pultdachern innerhalb eines Teilbereiches sind je nach Dachform folgende Dachneigungen einzuhalten:
- Satteldächer: 30-40 ° Dachneigung
- Pultdächer: 8-16 ° Dachneigung

10.4 Fur die in der Planzeichnung mit ZD=Zeltdach festgesetzten Teilbereiche ist nur die Form des klassischen Zeltdachs zulässig. Die Neigung der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen darf nicht differieren. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind unzulassig. Die Zuruckstaffelung des Dachgeschosses ist zulässig.

10.5 Mansarddächer sind unzulassig. Dies gilt auch fur mogliche Kombinationen von zulässigen Dachformen mit Mansarddächern.

10.6 Die festgesetze Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebaudeteile, Garagen und Carports sowie fur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Oberirdische Garagen und Carports sind als Flach- oder Pultdach mit max. 8 ° Dachneigung auszuführen, die Festsetzungen des Punktes 7 (Bindungen fur die Bepflanzung) sind zu beachten.

11. Nachrichtliche Ubernahme

11.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Niederkassel (Schutzgebiets- verordnung vom 30.09.1983, Amtsblatt Koln Nr. 44 vom 31.10.1983 mit Anderung vom 09.04.1993, Amtsblatt Koln Nr. 17 vom 26.04.1993).

11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 2 geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 23 Landschaftsgesetz NW.

12. Hinweise

12.1 Auf Bäume, die unter Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen und den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, finden die Vorschriften der Baumschutzsatzung uber Ausnahmen und Ersatzpflanzungen Anwendung. Soweit beim Ausfall festgesetzter Baume, die von der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf erfaßt werden, aufgrund der Satzung weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Ersatzes gestellt werden, finden die Vorschriften der Satzung erganzend Anwendung.

12.2 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Niederkassel sowie der "Maßnahmenkatalog fur Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" sind zu beachten.

12.3 Die strichliert eingetragenen Grundstucksaufteilungen und Aufteilungen der festgesetzten Verkehrsflächen sind Darstellung ohne Normcharakter.

12.4 Die Errichtung und der Betrieb von Warmepumpen mit Erdwarme bzw. Grundwassernutzung ist eine erlaubnispflichtige Gewasserbenutzung entsprechend Wasserhaushaltsgesetz. Von den Anlagebetreibern sind entsprechende Antrage zu stellen.

SATZUNG

der Stadt Troisdorf vom 16.10.1998 uber die ortlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplans B 41, Stadtteil Troisdorf-Bergheim

Aufgrund des § 86 der Bauordnung fur das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung fur das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung vom 17.11.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Raumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgende Satzung regelt ortliche Bauvorschriften fur den vorstehend bezeichneten Bebauungsplan. In der zugehorigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt (Blatt 1-4), im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt fur alle baulichen Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (in der Planzeichnung mit "WA" oder "WA´" dargestellt), die nach der BauO NW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedurfen sowie für Einfriedungen und die Vorgartengestaltung.

§ 3 Ortliche Bauvorschriften

1. DREMPEL- UND SOCKELHOHE

(1) Bei Baukorpern mit Satteldach sind nur Drempel (Kniestocke) bis 0,75 m Hohe zulassig. Bei Baukorpern mit Walm- oder Zeltdach sind nur Drempel (Kniestocke) bis 1,15 m Hohe zulassig. Die Hohe des Drempels errechnet sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Fußpfette. Die Festsetzung der Drempelhohe ist nicht auf I-geschossige Baukorper anzuwenden.

(2) Bei Baukorpern mit einer festgesetzten Traufhohe von 4,00 / 6,75 / 7,25 oder 8,00 m ist eine Sockelhohe von max. 0,60 m zulassig. Bei Baukorpern mit einer festgesetzten Traufhohe von 7,75 / 10,50 / 11,00 m ist eine Sockelhohe von max. 1,50 m zulassig. Die Hohe des Sockels errechnet sich aus der Differenz zwischen der mittleren Hohe der angrenzenden Verkehrsflache (Ermittlung siehe Punkt 4.1 der Textlichen Festsetzungen) und der Hohe Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

2. DACHAUFBAUTEN

(1) Dachaufbauten sind nur zulassig, wenn das Hauptdach als Satteldach oder in Form eines Walmdaches mit 30° Dachneigung ausgebildet ist.

(2) Dachaufbauten sind ausschliesslich in Form von Zwerggiebel und Dachgauben zulassig. Alle Dachaufbauten mussen entweder ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40° oder ein flach geneigtes Dach mit max. 8 ° Dachneigung erhalten.

(3) Die sichtbare Frontflache der Dachaufbauten ist in Form eines Rechtecks zulassig, wobei als oberer Abschluss ein Giebeldreieck (Neigungswinkel max. 40°) oder ein flach geneigter Segmentbogen (Neigungswinkel der Verbindungslinie Bogenfuß/Bogenscheitel max. 16 °).

(4) Dachaufbauten sind bis zu einer Hohe von 1,00 m unterhalb des Hauptdachfirstes, gemessen vom hochsten Punkt der sichtbaren Frontfläche, zulassig. Dachgauben dürfen eine Baukorperhohe von 2,50 m nicht uberschreiten. Die Baukorperhohe bemisst sich von der Schnittlinie mit der Hauptdachhaut bis zur mittleren Hohe der sichtbaren Frontflache der Dachgaube.

(5) Dachaufbauten durfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstande) nicht uberschreiten. Die maximal zulassige Breite der einzelnen Dachaufbauten beträgt 5,00 m bei Zwerggiebeln und 3,00 m bei Dachgauben.

(6) Dachaufbauten müssen untereinander und zu Dacheinschnitten einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten. Zum Ortgang, zu Dachgraten und Dachkehlen ist ein Abstand von mindestens 0,80 m (gemessen ohne Dachuberstände am jeweils ungünstigsten Punkt) einzuhalten.

3. DACHEINSCHNITTE

(1) Dacheinschnitte sind nur zulassig, wenn das Hauptdach als Satteldach ausgebildet ist.

(2) Dacheinschnitte in Form von Loggien (fest überdachte Terrassen) sind unzulassig. Dacheinschnitte in Form von Terrassen können zugelassen werden, wenn diese mit den Fassadenelementen der darunterliegenden Geschosse eine gestalterische Einheit bilden.

(3) Die senkrechte Wandfläche einer Dachterrasse darf die Hohe von 2,50 m nicht uberschreiten. Die Hohe errechnet sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fertigbodenbelag (Terrasse) und der Schnittlinie zwischen der senkrechten Wandflache und der Dachhaut.

(4) Dacheinschnitte dürfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlange (gemessen ohne Dachuberstande) nicht uberschreiten. Die maximal zulassige Breite der einzelnen Dacheinschnitte beträgt 3,00 m.

(5) Dacheinschnitte müssen untereinander und zu Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten. Zum Ortgang, zu Dachgraten und Dachkehlen ist ein Abstand von mindestens 0,80 m (gemessen ohne Dachuberstande jeweils am ungunstigsten Punkt) einzuhalten.

4. STAFFELGESCHOSSE

Staffelgeschosse sind ausschliesslich in Verbindung mit Pult- und Zeltdächern innerhalb der Dachgeschossebene zulässig. Abstaffelungen von Pultdächern mussen einseitig im Bereich der oberen Dachflachenbegrenzung (First) durchgefuhrt werden und sind vorzugsweise Süd-West orientiert vorzunehmen.

5. DACHDECKUNG

(1) Geneigte Dächer von Baukorpern und Dachaufbauten mit mehr als 16 ° Dachneigung sind mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken, wobei Dacheindeckungen aus Metallblechen, Bitumen- oder Folienbahnen sowie Faserzement hier grundsatzlich ausgeschlossen werden. Zulässig sind Farbtone in Anlehnung an folgende Farbmuster gemaß RAL-Farbenübersicht RAL-K 1:
a) Anthrazit: i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 7016, RAL 7021
b) Schwarz i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 8022, 9004, 9011
c) Braun i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8024, 8025
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberuhrt.

(2) Geneigte Dacher von Baukorpern mit weniger als 16 ° Dachneigung (Pultdacher) sind mit naturfarbenen Metallblechen einzudecken, wobei Dacheindeckungen aus Bitumen- oder Folienbahnen sowie Faserzement hier grundsatzlich ausgeschlossen werden.

6. FASSADENGESTALTUNG

(1) Die Gestaltung der Aussenwandflachen der baulichen Hauptanlagen ist in Form von Sichtmauerwerk, durch Verputzen der Wandflächen oder durch Verblenden mit Holz vorzunehmen. In Ausnahmefallen konnen auch andere Verblendmaterialien zugelassen werden, wenn diese keine Werkstoffimitationen darstellen. Unzulässig sind jegliche Formen von Bitumenprodukten, glasierten Tonprodukten und Metallblechen.

(2) Verputze Wandflachen sind in hellen Farbtonen auszubilden. Die Verwendung von leuchtenden Farbtonen ist unabhängig vom jeweiligen Material nicht zulässig.

7. GRENZBEBAUUNG BEI DOPPELHAUSERN / HAUSGRUPPEN

Innerhalb der für Doppelhäuser und Hausgruppen ausgewiesenen Flachen muss bei einer Grenzbebauung, wenn auf dem Nachbargrundstuck bereits ein Gebaude beantragt oder gebaut worden ist, die gleiche Gestaltung (Material und Farbe) für die Aussenwand und die Dachausbildung angewendet werden. Die Dachneigung sowie Trauf- und Firsthohe der Gebaude sind ebenfalls einzuhalten. Bei einem Versatz innerhalb der Bauflucht, der mindestens 2,50 m betragt, konnen Ausnahmen zugelassen werden.

8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen an Gebauden - soweit baurechtlich ansonsten zulassig - sind auf das Erdgeschoss und die Brustungszone des 1. Obergeschosses zu beschranken. Auslegerwerbung kann abweichend auch an anderer Stelle des Obergeschosses zugelassen werden. Die Ansichtsflache aller Werbeanlagen je Gebaude darf einzeln oder zusammen 3,00 m² nicht überschreiten.

9. EINFRIEDUNGEN DER WOHNBAUGRUNDSTUCKE

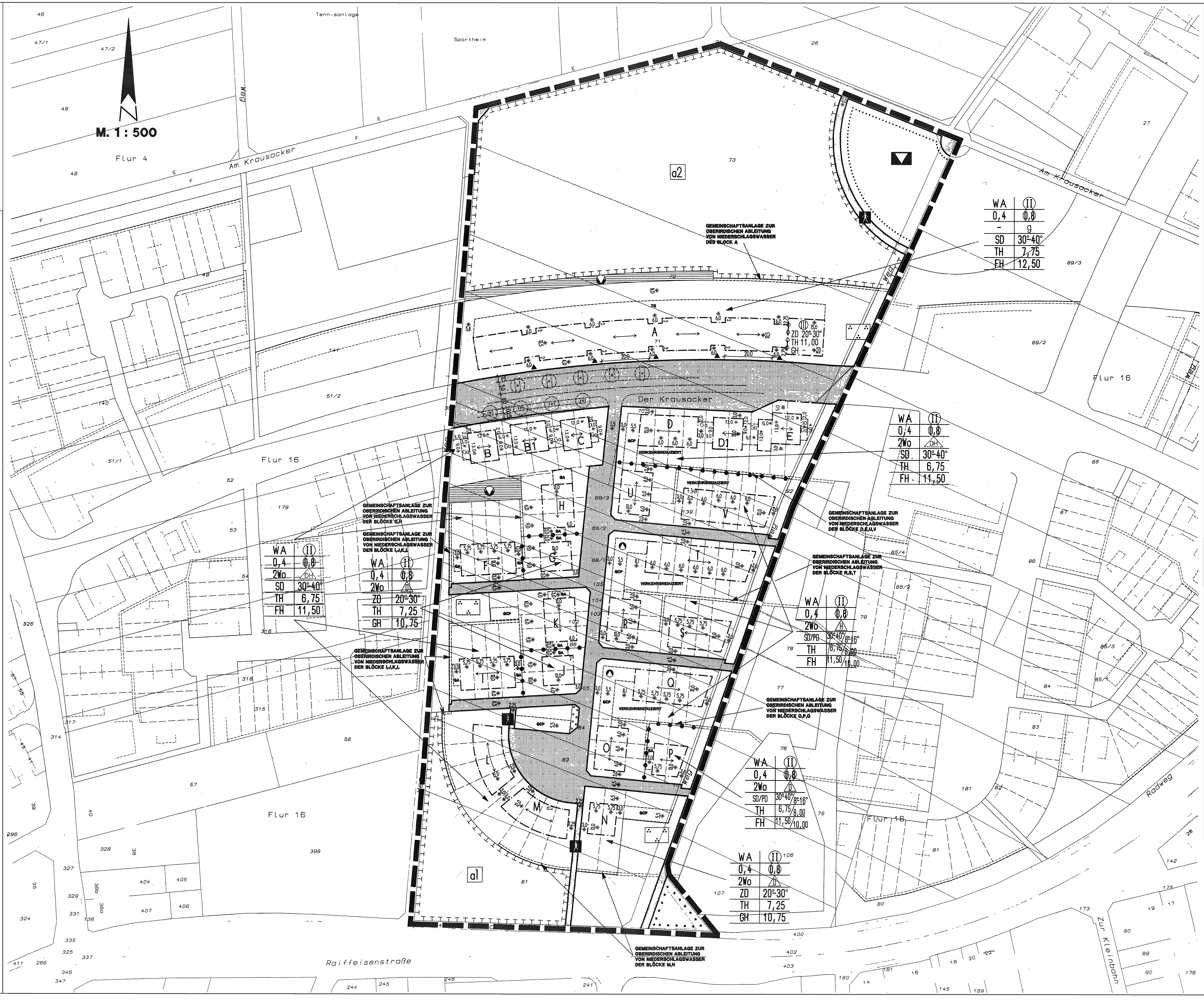
Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke an offentlichen Verkehrsflachen oder Flächen, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert sind, dürfen eine Hohe von 1,00 m nicht uberschreiten. Einfriedungen als lebende Hecken, berankte Zäune oder als Kombination von vorgepflanzter Hecke und dahinterliegendem Zaun konnen in Ausnahmefallen bis max. 1,50 m Hohe zugelassen werden.

§ 4 AHNDUNG VON VERSTÖSSEN

Verstosse gegen diese Gestaltungsvorschriften konnen gem. § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Vorstehende Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S 446).

Planzeichenverordnung (Planz V 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S 58)

Landesbauordnung (Bau ONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW S.218)

Landeswassergesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV. NW S. 247)

ABKÜRZUNGEN

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	LANDESBAUORDNUNG
FStrG	BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
StrWG NW	STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WR	REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
WA^{V}	ALLGEMEINES WOHNGEBIET - VERSORGUNG (§1 Abs. 7,8 u. §4 BauNVO)
WB	BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4 a BauNVO)
MD	DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
MK	KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
SCHULE
KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage ist eine ‚Abzeichnung der Kataster-Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand:	Troisdorf, den 25.07.2001 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung/ÖbVI
Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom .... überein.	Troisdorf, den 25.07.2001 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Troisdorf, den 25.07.2001 (Siegel) Lofy Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt	Troisdorf, den 23.07.2001 (Siegel) Chrispeels Amtsleiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt
~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~ DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.	Troisdorf, den 23.07.2001 Der Bürgermeister i.V. (Siegel) Uedelhoven ~~Erster u. Techn. Beigeordneter~~

Der ~~Aufstellungs-~~, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom Umwelt- und Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf am 24.01.2001 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 24.04.2001 – ~~hat nicht~~ – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.	Troisdorf, den 23.07.2001 Chrispeels
Der Umwelt- u. Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung"~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 24.01.2001 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den 23.07.2001 Bregenhorn Vors. d. Umwelt- u. Planungaussch./~~Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung~~
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 30.07.2001 bis 31.08.2001 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 17.07.2001 ortsüblich bekanngemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Troisdorf, den 03.09.2001 Der Bürgermeister i.V. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung" des Rates der Stadt Troisdorf am .... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den .... Der Bürgermeister i.V. .... Vors. d. Umwelt- u. Planungaussch./ Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)	Troisdorf, den .... Der Bürgermeister i.V. .... Erster u. Techn. Beigeordneter
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 18.09.2001 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Troisdorf, den 24.09.2001 Uedelhoven Der Bürgermeister
Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ – ist am 25.09.2001 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Troisdorf, den 26.09.2001 Der Bürgermeister i.V. Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr.: B 41 Blatt 3

Änderung Nr.: 1

Rechtskräftig seit: 25.09.2001

Übersichtsplan M 1: 5000

