N

M. 1:500

Fl. 6

Fl. 27

Fl. 5

Fl. 21

Troisdorf

Sieglar

Öffentliche Grünfläche (Biotop)

Elektrische Kleinbahn

Menzelstraße

Gilmerich

Spitzwegstraße

Lochnerstraße

Storchengasse

Zum Sonnenhang

Apfelgarten

Im Kirchfeld

Im Krug

Rheinstraße

Südhang

Straße zur Mühle

L 332

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan E 66, Blatt 2

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Überbaubaren und gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der Überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

4. Maximale Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:

Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptfirst aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt. Danach können im Bebauungsplan Gebäude folgende Höhen erreichen:

1. eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung = 25 Grad + 6,50 m
2. eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung = 45 Grad + 11,50 m
3. zweigeschossige Gebäude + 13,00 m
4. dreigeschossige Gebäude + 16,00 m

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bestimmungen

a) Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.
Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.
Die zu verwendenden Arten sind nachfolgend aufgeführt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Acer campestre	Feldahorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rubus Arten	Brombeeren

b) Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Hausbaum zu pflanzen (z.B. Obstgehölz als Hochstamm oder Birke, Eberesche, Ahorn und Weide).

Hinweise:

1. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem Bioto[illegible] Gedeihen Rechnung getragen werden. Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Schächte den Untergrund zugeführt werden.
Bei Geländeabtragungen sollten behutsame Maßnahmen gefördert werden. Das kann auch in Verbindung mit Zäunen geschehen. (Eichbaum, Ref. Landsch. Fachbeirat, Hundsrose)

2. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß [illegible] angetroffen werden können. Der schriftliche Hinweis der ausführenden Firmen, daß [illegible] vorgenommen werden, ist der Stadt Troisdorf vor Baubeginn vorzulegen.

SATZUNG

der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan E 66, Blatt 2
Troisdorf-Eschmar

Aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/GV NW 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV NW S. 432), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert am 30.04.1991 (GV NW S. 222) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 28.7.92 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorstehenden Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beige fügten Karte im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist als Anlage beigefügt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die gemäß § 60 der BauO NW in der vorstehenden Fassung genehmigungspflichtig sind.

§ 3 Festsetzungen

§ 3.1 Abmessung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Brüstungshöhen, Traufhöhen, Drempelhöhen, Firsthöhen) und Dachneigungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen.

§ 3.2 Fassadenmaterialien

Als Materialien für die Außenfassaden sind Putz (mit hellem Anstrich), Klinkersteine, Beton und Holz zulässig. Andere Materialarten sind nur in Absprache mit dem Planungsamt der Stadt Troisdorf zulässig.
Vorgehängte oder aufgesetzte Plattenelemente aus Asbestzement und Bitumen und Materialarten mit Beimischungen und/oder aufgeprägten Gestaltungselementen, die andere Materialien vortäuschen, sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Aufgeblendetes Scheinfachwerk ist nicht zulässig.

§ 3.3 Dachmaterialien

Geneigte Dachflächen sind mit dunkelbraunen oder dunkelgrauen, kleinformatigen Materialien (Dachziegel, Schiefer) einzudecken.

§ 3.4 Dachaufbau und Dacheinschnitte

Bei den eingeschossigen Baukörpern mit Dacheinzügen von 35 - 45 Grad darf die Länge aller Dachgauben einer Dachfläche zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gesamtraufenlänge dieser Dachfläche betragen.

Bei den zweigeschossigen Baukörpern wird die Länge aller Dachgauben auf ein Drittel der Gesamttraufenlänge beschränkt.
Bei dreigeschossigen Baukörpern sind Dachgauben nicht zulässig.
Der Giebelabstand von Dachgauben muß mindestens 1,25 m betragen.
Dacheinschnitte (Negativgauben, sind bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m zulässig.

§ 3.5 Drempel (Kniestöcke)

Drempel dürfen nur bei eingeschossigen Baukörpern errichtet werden. Die Drempelhöhe darf höchstens 1,0 m betragen.

§ 3.6 Einfriedigungen

Als Begrenzung zur öffentlichen Verkehrfläche und von dieser zur vorderen Baugrenze sind Rasenkantensteine, Holzbohle und lebende Hecken als Einfriedigungen zulässig.
Die Höhe der Einfriedigungen soll 1,0 m nicht übersteigen. Bei Eckgrundstücken muß die Gesamthöhe der Einfriedigung auf 0,7 m reduziert werden.

§ 4 Abdrang von Vorgärten

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 79 Abs. 1 Ziff. 14 i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 der BauO.NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder,
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist vorher gegenüber der Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf-Sieglar, den 28.7.1992 Jaax, Bürgermeister

gez. Jaax

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

[illegible]

VERFAHRENSVERMERKE UND NACHWEISUNGEN

[illegible]

Stadttopographische Grundkarte und Kennzahlen

[illegible]

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

[illegible]

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

[illegible]

FESTSETZUNG VON GRENZEN FLÄCHEN UND SONSTIGE

[illegible]

FESTSETZUNG VON GRENZEN FLÄCHEN UND SONSTIGE

[illegible]

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

[illegible]

NUTZUNGSSCHABLONE

[illegible]

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. E 66 Blatt 2

Änderung Nr.:

Abgrenzung:

Rechtskräftig seit:

Übersichtsplan M 1:5000

