S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan S 61, Blatt 1 Troisdorf-Sieglar

Aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV 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 28.1.92 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorstehend bezeichneten Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigefügten 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 § 63 der BauO NW in der vorstehender Fassung genehmigungspflichtig sind.

§ 3 **Festsetzungen**

§ 3.1 **Abstimmung 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 Besandungen 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 **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Bei der zweigeschossigen Baukörpern mit Traufhöhen von max. 4,50 m 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 Verkehrsfläche und von dieser zur vorderen Baugrenze sind Rasenkantensteine, Holzzäune 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 **Ahndung von Verstößen**

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 28.1.1992 Jaax, Bürgermeister
ges. Jaax

N
M. 1:500

Aus dem Verfahren herausgenommene Fläche lt. Ratsbeschluß vom 23. 4. 1991.

Aus dem Verfahren herausgenommene Fläche lt. Ratsbeschluß vom 6.11.1990.

Aus dem Verfahren herausgenommene Fläche lt. Ratsbeschluß vom 6.11.1990.

Flur 9 · Flur 3 · Flur 8 · Flur 4

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

Öffentliche Grünfläche (Biotop)

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 61, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

1.2 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Sexshops und Spielhallen sind – auch ausnahmsweise – nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Innerhalb der Bauzone entlang dem Mühlengraben wird im Bereich der Einzelhausbebauung die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 qm festgesetzt. In den übrigen Teilen des Plangebietes soll die Mindestgröße der Baugrundstücke 225 qm betragen.

4. Maximale Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude folgende Höhen, bezogen auf Oberkante Erschließungsflächen, erreichen:

1. eingeschossige Gebäude mit Dachneigung = 23 Grad = 6,50 m
2. zweigeschossige Gebäude = 13,00 m
mit Ausnahme der zweigeschossigen Gebäude, deren Firsthöhe in Bebauungsplan in Abhängigkeit von der festgesetzten Traufhöhe steht.
3. dreigeschossige Gebäude = 16,00 m

5. Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbaubaren Flächen in den Innenbereichen (Garten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ Abs. 1 Ziffer 25 BauGB).

6. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Autobahn A 59 abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'w von mindestens 40 dB(A) erreicht wird.

Hinweise:

1. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden. Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Schächte dem Untergrund zugeführt werden. Bei Gartenabtrennungen sollten heimische Heckengehölze gefördert werden. Dies kann auch in Verbindung mit Zäunen geschehen.
(Hainbuche, Rainweide, Feldahorn, Schlehe, Hundsrose)

2. Das Plangebiet "S 61, Blatt 1" liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes der Hüls Troisdorf AG.

Der Bebauungsplan S61 liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes der Hüls Troisdorf AG.

Festsetzung:

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Parzellen (§9 Abs.1 Nr.21).

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. S 61 Blatt 1
Änderung Nr.:
Rechtskräftig seit:
Übersichtsplan M 1:5000

Blatt 1

Weserlens

29.8.89 · 6.9.89 · Chrispeels 24.5.91 · 23.4.91 · 3 · 27.5.91 · einschl. 28.6.91 · 12.3.91 · 29.10.91 · 23.4.91 · 29.10.91 · 24.9.91 · 29.10.91 · 8.11.91 · 2.1.1992 · 2.1.92 · 35.2.12-9607-194.91 · 26.2.92 · 22.2.92

Die gestrichelt dargestellten Gebäude wurden nachgeprüft eingemessen.

Siehe Urkundsplan der 1. Offenlegung!

Siehe nächste Spalte!

22.6.88 · Schu u. Kremer · 16.5.91 · Böckem ÖbvI · Bockem ÖbvI · 24.5 91 · Pietrek Techn. Beigeordneter

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG ZUMUTBAR IST.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG ZUMUTBAR IST.

Der Stadtdirektor i.V. Pietrek Techn.

Der Stadtdirektor i.V. Pietrek Techn.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
GARAGEN, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
GEMEINDEGRENZE
GEMARKUNGSGRENZE
FLURGRENZE
EINSTIEGSCHACHT
KAPPE (SCHIEBER)
UNTERFLURHYDRANT
HÖHENLAGE ÜBER NN
BORDSTEIN
STRASSENEINKASTEN
STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN

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

Stadtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

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

WR
WA
WB
MD
MI
MK
GE
GI
SO

BAULINIE
BAUGRENZE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
BADEPLATZ, FREIBAD
FRIEDHOF

WASSERFLÄCHE
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DENKMAL
EINZELDENKMAL
ANLAGEN FÜR DEN SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
SCHUTZGEBIET NATURSCHUTZGEBIETES
NATURSCHUTZGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURDENKMAL
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG
WASSERSCHUTZGEBIET