S 91, Blatt 6

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

1.2 MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
Die in § 6 (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gartenhofhäuser (Atrium)
Die Häuser müssen einen fremder Sicht entzogenen Gartenhof haben (§ 17 (2) BauNVO).
Die Mindestgröße der Grundstücke für Gartenhofhäuser beträgt 15 x 15 m = 225 qm. (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG).

2.2 Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO).

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten (§ 64 (6) S. 1 BauO NW). Sammelgaragen sind unzulässig.

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

4. Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW i. V. mit § 9 (4) BBauG).
Durch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung soll erreicht werden, daß die einzelnen Baukörper in Form, Farbe und Material so aufeinander abgestimmt werden, daß ein geschlossenes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.1 Gebäude und Garagenhöhen

4.11 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß wird einheitlich auf 12 cm über der Oberkante Gehweg festgesetzt. Bei Geländegefälle sind Abweichungen zulässig um eine einheitliche Attika- bzw. Traufhöhe zu gewährleisten.

4.12 Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

4.13 Die Attikahöhe bzw. die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,30 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,30 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß betragen.

4.14 Die Oberkante oder die Traufhöhe bei Garagenbauten darf maximal 2,75 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

4.2 Dächer

4.21 Die Dachneigung der Satteldächer muß zwischen 45° und 50° liegen. Der Dachraum kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

4.22 Dachgupen sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,70 m. Dacheinschnitte eingezogene Balkone bis zu einer Breite von 3,0 m.

4.23 Für die Dacheckung und für die Attika von Flachdächern sind dunkle, nichtreflektierende Materialien zu verwenden.

4.3 Fassaden

4.31 Die Außenfassaden sind lediglich aus folgenden Materialien zu gestalten:
- Putzflächen
- Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandsteinen
- Holzflächen
- Sichtbeton

Kunststoff-, Blech- und ähnliche Verkleidungen sind unzulässig.

4.32 Das gleiche gilt für den Bau von Garagen.

4.4 Terrassen, Balkone und Loggien

4.41 Bei den Gartenhofhäusern (Atrium) sind maximal 2,0 m hohe Sichtschutzmauern aus den unter 4.31 angeführten Materialien zulässig. Bei Reihenhäusern sind derartige Sichtschutzmauern auf eine Tiefe von maximal 5,0 m gemessen von der Gebäudekante aus zulässig.

4.42 Loggien und Balkone sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sichtschutzanlagen nicht erforderlich wird.

4.5 Antennen

Für das Plangebiet ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen. Außenantennen sind sonst nicht zulässig.

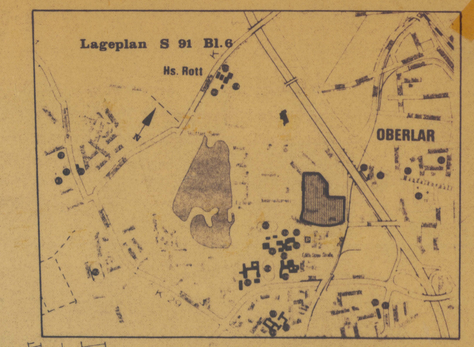
4.6 Vorgärten

4.61 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig. Als Begrenzung sind nur Rasenkantensteine, Gehwegplatten und Hecken zulässig.

4.62 Im Bereich der Sichtwinkelflächen der Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedigung die Respektzone eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten (§ 9 (1) Ziff. 24 BBauG und § 9 (6) BBauG).

Hinweis

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhen) sowohl der Hauptgebäude als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein gleichartiges städtebauliches Bild zu erzielen. Aus Immissionsschutzgründen sollen Elektro-, Gasheizungen verwendet werden.



STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. S 91 Bl.6

Für einen Bereich zwischen der Westfalenstraße, der Straßenachsen des Schwabenweges und der Spicher Straße, der Süd- und Westgrenze des Sondergebietes Supermarkt (EMHA-Discount-Geschäft) und einem weiteren Teilbereich nordwestlich des Sondergebietes Supermarkt. Dieser Teilbereich ergibt sich aus der Vermaßung.

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

b) Maß der baulichen Nutzung

	Zeichenerklärung	GRZ	GFZ	BMZ
WS	I	0,2	0,3	
	II	0,2	0,4	
WA	I (Atrium)	0,4	0,5	
WA	II	0,4	0,8	
MI	III	0,4	1,0	
	IV - V	0,4	1,1	
	VI - mehr	0,4	1,2	
MD	I	0,4	0,5	
	II	0,4	0,8	
WR	I	0,6	1,0	
	II	0,6	1,6	
	III	0,6	2,0	
	IV - V	0,6	2,2	
	VI - mehr	0,6	2,4	
IE	I	0,8	1,0	
	II	0,8	1,6	
	III	0,8	2,0	
	IV - V	0,8	2,2	
	VI - mehr	0,8	2,4	
GI		0,8		10
GA		0,2	0,2	

Ausnahmen nach § 22a BauNVO sind als III vollgeschossiges möglich

c) Bauweise
- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen
- Baulinie
- Geschoßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
- Baugrenze und Nutzungsgrenze

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Hallenbad
- Kindertagesstätte, Kindergarten
- Schutzraum
- Feuerwehr

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Parkplatz
- Öffentlicher Parkstreifen

Private Stellplätze
Ruhender Verkehr - Parkstreifen - Parkplatz - und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis)
Verkehrsfläche (nur als Hinweis)
Fußwegübergang (nur als Hinweis)

b) Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Messerwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kläranlage
- Führung von Versorgungs- sowie Abwasserleitungen

c) Grünflächen
- Straßengrün
- Öffentliche Grünanlage (Parkanlage)
- Zierplatz
- Bolzplatz
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen
- Wasserläufe
- Wasserflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Sichtwinkelflächen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen
Nutzungsgrenze
Garagen
Gemeinschaftsgaragen
Tiefgaragen
Grundstückszufahrt
Firstrichtung
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
Dachbegrünung
Denkmalschutz

Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) und nur einer Grünanlage dienen dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Bau NVO, und nur einer Grünanlage dienen dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

IV Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
W Umgrenzung der Wasserschutzgebiet I 2 3
Fluchten für Bahnanlagen
Wasserfläche

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan:

Inhalt nach § 9 (1) u. (4) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Berichtigung vom 20.12.1977 (BGBl. I 1977, 3031)

Planz VO vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

III Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 4.1.1977 in Verbindung mit § 103 Bau O NW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 3.12.1974 (GV NW S. 1564)

Dieser Plan ist der Urkundsrolle beigefügt.
Troisdorf-Sieglar, den 5.7.77
Stadtdirektor
Der Bebauungsplan Nr. S 91 Bl. 6 ist gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 5.7.77 öffentlich ausgelegt worden.
Troisdorf-Sieglar, den 3.10.77
Bürgermeister Stadtdirektor
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 5.4.1977 überein.
Siegburg, den 12.6.78
Es wird bescheinigt, daß die Festsetzung der städtebaulichen Planung geordnet ist.
Troisdorf-Sieglar, den 19.6.78
Entwurf
Bürgermeister
Fertigung
Stadtbauamt

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) hat stattgefunden vom 5.7.77 bis 20.6.78
Troisdorf-Sieglar, den 20.6.78
Bürgermeister Stadtdirektor
Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom 10.6.78 bis 10.6.78 öffentlich ausgelegen.
Troisdorf-Sieglar, den 6.3.79
Bürgermeister Stadtdirektor
Diese Satzung ist gemäß § 10 BBauG am 29.4.79 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Troisdorf-Sieglar, den 6.3.79
Bürgermeister Stadtdirektor

Der Bebauungsplan Nr. S 91 Bl. 6 ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 17.4.1979 unter Auflagen genehmigt worden.
Köln, den 17.4.79
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie der Zeit der öffentlichen Auflegung ist gemäß § 12 BBauG am 23.7.79 erfolgt.
Troisdorf-Sieglar, den 2.8.79
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor