STADT TROISDORF

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blätter 1-3 Troisdorf-Spich

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 28.04.1991 (GV NW S. 222) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der vorstehend bezeichneten Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1 : 1.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist als Anlage beigefügt.

§ 2 Zeitlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die gemäß § 58 der BauO NW in der vorstehenden Fassung genehmigungspflichtig sind.

§ 3 Festsetzungen

§ 3.1 Abstiegen der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Brüstungshöhen, Traufhöhen, Ernenpelhöhen, Firsthöhen) und Sockelzonen, 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), Klinkermaterial, Beton und Holz zulässig. Andere Materialarten sind nur in Absprache mit dem Planungsamt der Stadt Troisdorf zulässig.
Vorgehängte oder aufgesetzte Plattenelemente aus Asbestzement und Blechen und Materialarten mit Reflexionen und/oder aufgeprägten Gestaltungselementen, die andere Materialien vortäuschen, sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Aufgebrochenes Schieferfachwerk ist nicht zulässig.

§ 3.3 Dachmaterialien

Genutzte Dachflächen sind mit dunkelbraunen oder dunkelgrauen, kleinformatigen Materialien (Dachpfanne, Schiefer) einzudecken.

§ 3.4 Dachflächen für Nebengebäude

Die Dachflächen für Nebengebäude dürfen als Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer gestaltet werden. Bei der jeweiligen Ausführung ist dabei auf den Hauptbaukörper und die benachbarten Nebengebäude Bezug zu nehmen.

§ 3.5 Dachgauben, Dachaufschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen.

§ 3.6 Drempel

Drempel sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgegebenen max. Gebäudehöhen und Dachneigungen sind entsprechend einzuhalten.

§ 3.7 Einfriedungen

Einfriedungen sollen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen, z.B. Haselnuß, Schlehe, Roter Hollunder, Wanderrose, Hartriegel, Eibe, Weißdorn, Hainbuche, Schlehe, Liguster, Heckenrose, Heidelbeere, Ahorn oder Wildkirsche vorgenommen werden. Bei anderen Einfriedungsarten sollen Hecken vor- oder reihenweise gepflanzt werden. Bei Eckgrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen darf die Einfriedung nicht höher als 70 cm sein.

§ 3.8 Die Verglasung von Flächen ist nur in begründeten Fällen (Zuwegung zur Haustür, Freisitz) zulässig.
Für Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur Rasengittersteine oder wassergebundene Decken zulässig.

§ 4 Abweichungen von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 75 Abs. 1 Diff. 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 an Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gegenzeichnungsvermerk:

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-Siegler, den

Josx, Bürgermeister

N

M 1:500

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der westlich angrenzenden Grundstückausparzellierungen

Geh-Fahr-und Leitungsrecht zugunsten der süd-östlich angrenzenden Grundstucksausparzellierungen

Der Bebauungsplan SP 4, Bl. 1 liegt in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Sammelgaragen sind im Plangebiet zulässig. Einzelgaragen im Untergeschoß mit Auffahrrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
Notwendige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten mit einem Pflanzstreifen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

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

5. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles erreichen:

- bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,0 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,0 m
  für jedes weitere zusätzliche Geschoß sind jeweils 2,75 m hinzuzurechnen.

6. Dachformen

Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere geneigte Dachformen wie z.B. Pultdach oder Walmdach zulässig.
Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

7. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, daß durch aktive Maßnahmen die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmaße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB(A) bei Tag und 39 dB(A) bei Nacht gewährleistet wird (Innenwerte).
Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweise:

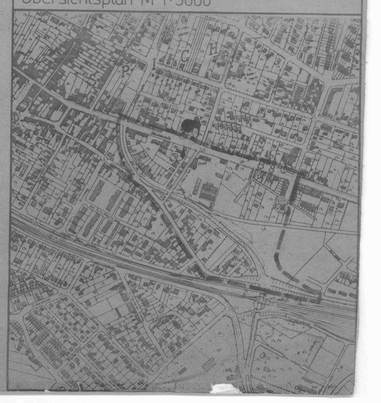
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1 liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf (Lampelsbogen).
2. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.
3. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte der ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
LÄRMSCHUTZWAND
Abgrenzung Lärmschutzzone
LZ Lärmschutzzone

Garagen-Stellplätze

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 4 Blatt 1
Änderung Nr.: ——
Rechtskräftig seit: 22.2.1992
Übersichtsplan M 1:5000



Köln 22.8.86
26.11.85.
6.6. 91
10.6.91
BB 1786
28.5.91
13.6.91
04.6.91
28.5.91
Cuxhl. 16.7.91
04.11.91
24.8.91
Siehe Widerspruch!
18.11.91
22.1.92
352.12-9601-206.91
26.2.92
26.2.92
Technik