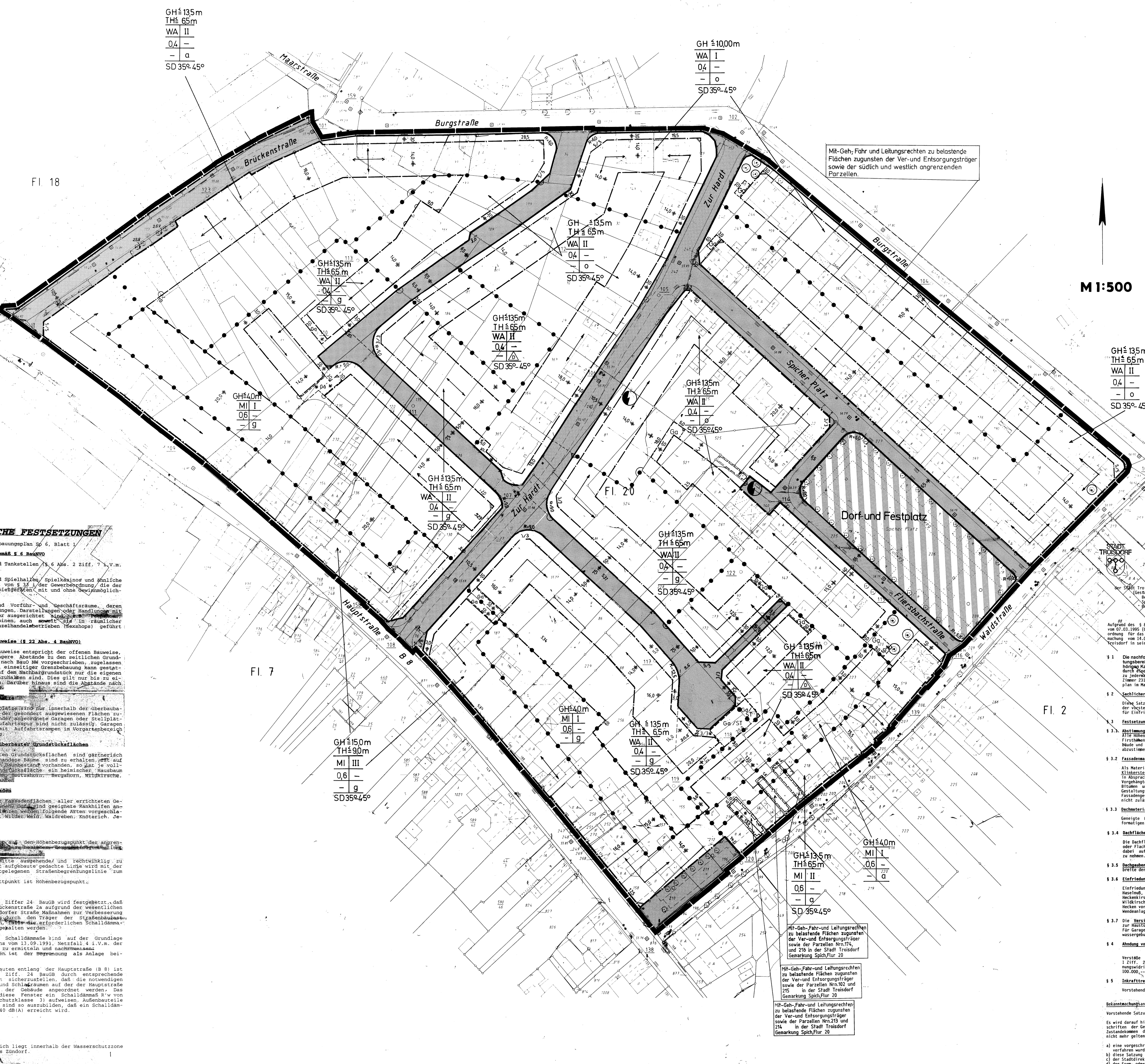


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 6, Blatt 1

1. **MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i.S. von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

Nicht zulässig sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei jedoch geringere Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als nach BauO NW vorgeschrieben, zugelassen werden können. Bei einseitiger Grenzbebauung kann gestattet werden, daß auf dem Nachbargrundstück nur die eigenen Abstandsflächen einzuhalten sind. Dies gilt nur bis zu einer Tiefe von 16 m. Darüber hinaus sind die Abstände nach BauO NW einzuhalten.

3. **Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

4. **Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche) zu pflanzen

5. **Begrünung von Fassaden**

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller errichteten Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

6. **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 Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

7. **Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß an dem Gebäude Brückenstraße 2a aufgrund der wesentlichen Änderung der Lülsdorfer Straße Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes durch den Träger der Straßenbaulast durchgeführt werden, falls die erforderlichen Schalldämmaße nicht schon eingehalten werden.

Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 i.V.m. der 16. VO zum BImSchG zu ermitteln und nachzuweisen. Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei Neu- und Umbauten entlang der Hauptstraße (B 8) ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB durch entsprechende Grundrißanordnungen sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf der der Hauptstraße abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Das gilt nicht, wenn diese Fenster ein Schalldämmaß R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'w von mind. 40 dB(A) erreicht wird.

Hinweise:

Wasserschutzzonen

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, um das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zuzuführen.

SATZUNG

der Stadt Troisdorf vom 05.1.1996 über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 1, Stadtteil Spich, Bereich zwischen Hauptstraße (B 8), Brückenstraße, Burgstraße und Waldstraße

Aufgrund des § 86 (88) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für 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 am 28.11.1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 **Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorstehend bezeichneten Bebauungsplanes. In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:500** durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Diese Karte liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Zimmer 231, während der Dienststunden öffentlich aus. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist beigefügt.

§ 2 **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der BauO NW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedürfen sowie für Einfriedungen und die Vorgartengestaltung.

§ 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 **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, Dacheinschnitte und Ziergiebel** sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen.

§ 3.6 **Einfriedungen**

Einfriedungen sollen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen, z.B. Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Hartriegel, Ilex, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Liguster, Heckenrose, Hainbuche, Ahorn oder Wildkirsche vorgenommen werden. Bei anderen Einfriedungsarten sollen Hecken vor- oder zwischengepflanzt werden. Im gesamten Randbereich von Wendeanlagen sind als Abgrenzung nur Rasenkantensteine zulässig.

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

§ 4 **Ahndung von Verstößen**

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 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 nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

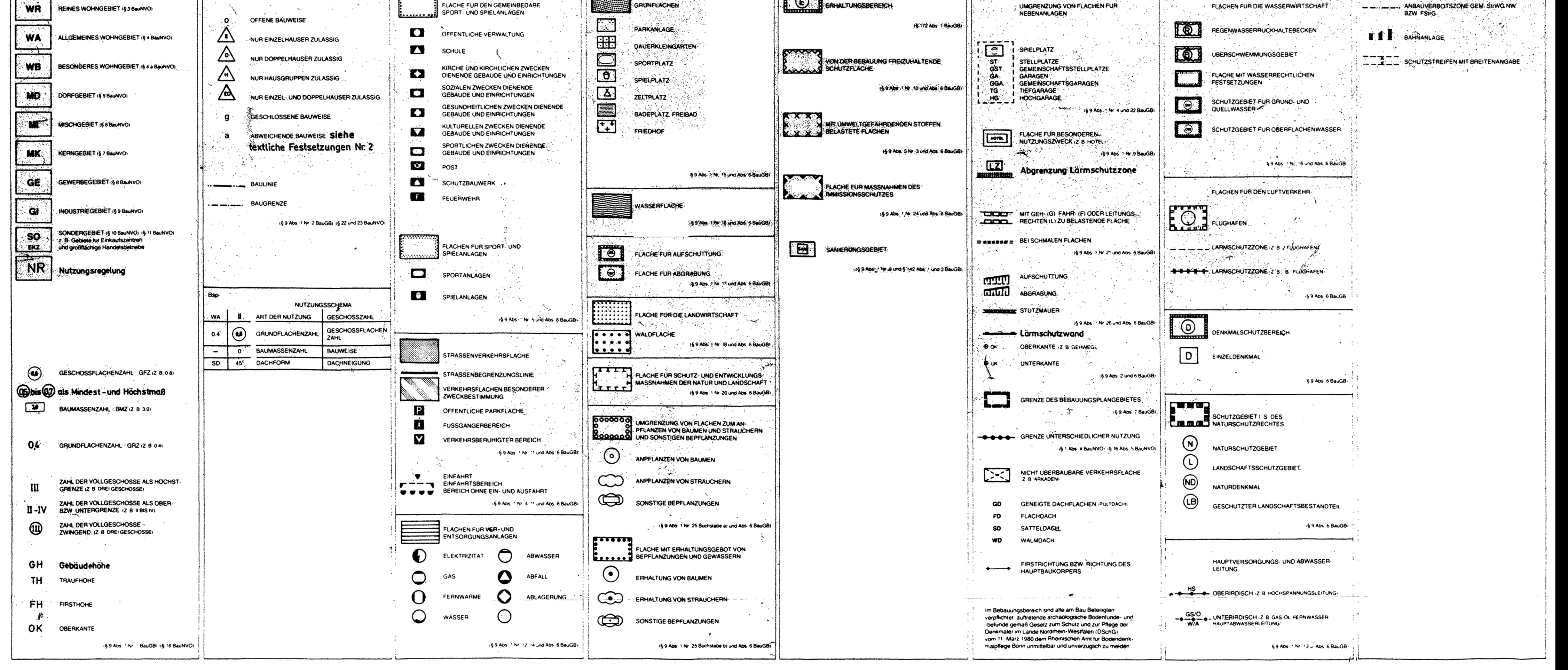
Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

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 ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
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, 05.1.1996

Göllner, Bürgermeister



stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 6 Blatt 1

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 04.7.1995

Übersichtsplan M 1:5000

