Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan B 109, 1. Änderung, Ortslage Troisdorf-Bergheim

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 WA= Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 MI= Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Garagen und Nebenanlagen:

2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten (§ 64 (6) Satz 1 BauO NW).

Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. (Nebenanlagen auf sonst nicht überbaubaren Flächen)

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

4. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW:

4.1 Bei den zweigeschossigen Baukörpern entlang der Straße "Zum Diescholl" sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

4.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von 2,o m; Dacheinschnitte (Negativgauben) bis zu einer Breite von 3,o m.

Breitere Dachgauben und Dacheinschnitte können nur in Absprache mit dem Stadtplanungsamt zugelassen werden, wenn Art und Abmessung sich in das Gesamtbild des Gebäudes und die umstehende Bebauung einfügen.

Bei Dachneigungen von 3o und 35° sind keinerlei Dachgauben erlaubt.

4.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen, sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigungen durch den Standort historischer Elemente (z.B. Fachwerk) aufnehmen, sind nicht zulässig.

Das bedeutet, daß z. B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Putz, Klinker) keine konstruktive oder Schein-Fachwerkfassade zulässig ist.

4.4 Dachflächen sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

4.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

4.6 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG, sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW).

4.7 Einfriedigungen

In den Vorgärten des Blockinnenbereiches sind nur Rasenkantensteine zulässig.

In den übrigen Planbereichen können die Einfriedigungen aus den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Materialien ausgeführt werden (z.B. liegende und stehende Holzlamellen, Holzjägerzäune, Hecken, niedrige Mauern u. ä.).

Drahtflechtzäune sind in den Vorgärten ausgeschlossen.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind Unterteilungen (Einfriedigungen entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig).

Hinweise:

Die Darstellungen im öffentlichen Straßenraum und in Grünflächen gelten als Hinweise.