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.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 300 qm festgesetzt..

4. 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)

5. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW

5.1 Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

5.2 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dachgauben sind zulässig bis zu einer Einzelbreite von 2,0 m; die Summe der Dachgaubenbreiten darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m zulässig.

Soweit Dachneigungen von 20° bis 30° als Bestand im Plangebiet vorhanden sind, werden hier keinerlei Dachgauben erlaubt.

5.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u.ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente bzw. Fachwerk aufnehmen, sind nicht zulässig.

5.4 Dachflächen dürfen im Plangebiet nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

5.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen und 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 erreichen.

5.6 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und „versiegelte“ Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig und auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

5.7 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine zulässig.

Im übrigen müssen sich die Vorgarteneinfriedigungen nach Höhe, Gliederung und Material an erhaltenswerten Vorbildern der Umgebung orientieren. Dazu gehören Jägerzäune, Holzlamellenzäune, Eisengeländer auf Sockelmauerwerk und Hecken.

Maschendrahtzäune werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Eckgrundstücken muß die Gesamthöhe der Einfriedigung auf 0,70 m reduziert werden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; falls Drahtzäune verwendet werden, sind diese dicht einzugrünen.

Hinweis:

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

Hinweis:

Die Gestaltungsvorschriften gemäß 3. Verordnung zur Durchführung des BBauG i. V. m. § 103 BauO NW sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes, weil die Träger öffentlicher Belange hierzu nicht gehört worden sind.
Die Stadt Troisdorf wird hierüber einen neuen Beschluß auf der Grundlage des § 81 BauO NW 1984 fassen (isolierte Gestaltungssatzung).