I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ist die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 5 (Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet – MI

Im Mischgebiet MI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf die Höhe der angrenzenden Verkehsfläche.

Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der traufseitigen Straßenfassade auszugehen. Bei um die Ecke geführten Traufen ist die längere Fassade maßgebend.

Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

Die festgesetzten Traufhöhen gelten auch für Dächer von Staffelgeschossen.

3. Grundflächenzahl

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 275 m².

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5% zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Bei den Grundstücken "Am Turmhof" 1, 3 und 5; Bergstraße 1 und Müllekovener Straße 6 ist eine Unterschreitung im Bestand zulässig.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den gesondert ausgewiesenen Flächen und in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdisch um die Gebäudeanteile überschritten werden, die der Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und ihrer zugehörigen Nebeneinrichtungen dienen. Die zulässige Grundflächenzahl darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 3 überschritten werden.

Oberirdische Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Grundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

6. Nebenanlagen

Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen an privaten Grenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern sich aus nachbarrechtlichen Bestimmungen eine niedrigere oder größere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

Entlang von öffentlichen Verkehrsfächen sind Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig (max. Regelhöhe bei Vorgärten üblicher Tiefe); höhere Einfriedungen bis zu 1,80 m können zugelassen werden, sofern das private Einfriedungsinteresse mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform

Im Plangebiet ist nur die hergebrachte, ortstypische Form des Satteldaches zulässig.

Die abweichenden Dachformen der Wohngebäude auf den Grundstücken Breitestraße 2 und 4 können ausnahmsweise bei Änderungen im Zuge energetischer Sanierungen ausnahmsweise wieder zugelassen werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (Anbauten) sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) Die Breite der Ansichtsfläche von Dachgauben darf straßenseitig allein maximal 2,50 m und in der Summe ein Verhältnis zur Dachlänge von maximal 0,5 (gemessen ohne Dachüberstände) betragen. Davon ausgenommen sind Zwerchgiebel mit Satteldach und einer Dachneigung von 35°-45°.

(2) Vollständig im Dach liegende, nicht fest überdachte Loggien und Terrassen (Dacheinschnitte) sind nur auf der Straßen abgewandten Dachseite zulässig.
Sie können straßenseitig vor Zwerchgiebeln und Gauben zugelassen werden, wenn sie mit vortretenden Bauteilen in den darunterliegenden Geschossen eine gestalterische Einheit bilden.

(3) Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten.

(4) Die Errichtung von Dachaufbauten in einer zweiten Dachgeschoßebene (gestaffelte Dachgauben) ist unzulässig.

(5) Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb des Hauptdachfirstes, gemessen vom höchsten Punkt der sichtbaren Frontfläche, zulässig. Dachgauben dürfen eine Baukörperhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Baukörperhöhe bemisst sich von der Schnittlinie mit der Hauptdachhaut bis zur mittleren Höhe der sichtbaren Frontfläche der Dachgaube.

(6) Die Errichtung von Terrassen auf Dachgauben oder Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

8.3 Dachmaterial

(1) Als Dachdeckung sind dunkle Dacheindeckungen in Anlehnung an folgende Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K zulässig:

- anthrazit entsprechend den Vergleichsfarben RAL 7016, 7021

- schwarz entsprechend den Vergleichsfarben RAL 8022, 9004, 9011
- grau entsprechend den Vergleichsfarben RAL 7000, 7001, 7005, 7012, 7015, 7024, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046
- braun entsprechend den Vergleichsfarben RAL 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8024, 8025

(2) Technische Anlagen der Solarernergie zur Erzeugung von Elektrizität oder zur Erzeugung von Wärme sind dann zulässig, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachfläche befestigt werden und der Abstand zwischen Dachhaut und Solarpaneel nicht mehr als 0,2 m beträgt.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden - soweit baurechtlich ansonsten zulässig - sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Auslegerwerbung kann abweichend auch an anderer Stelle des Obergeschosses zugelassen werden Je 10 m Gebäudefrontlänge ist eine maximale Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf überprüft.
Mit Schreiben vom 04.06.2012 AZ. 22.5-3-5382068-182/12/ weist der KBD darauf hin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf des Vorhandensein von Kampfmittel ergeben haben.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.
latt 1, 1. Änderung