SATZUNG

der Stadt Troisdorf vom 21.12.1998 über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplans B 41, Stadtteil Troisdorf-Bergheim

Aufgrund des § 86 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 vom 17.11.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den vorstehend bezeichneten Bebauungsplan. In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt (Blatt 1-4), im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (in der Planzeichnung mit "WA" oder "WA^V" dargestellt), die nach der BauO NW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedürfen sowie für Einfriedungen und die Vorgartengestaltung.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

1. DREMPEL- UND SOCKELHÖHE

(1) Bei Baukörpern mit Satteldach sind nur Drempel (Kniestöcke) bis 0,75 m Höhe zulässig. Bei Baukörpern mit Walm- oder Zeltdach sind nur Drempel (Kniestöcke) bis 1,15 m Höhe zulässig. Die Höhe des Drempels errechnet sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Fußpfette. Die Festsetzung der Drempelhöhe ist nicht auf I-geschossige Baukörper anzuwenden.

(2) Bei Baukörpern mit einer festgesetzten Traufhöhe von 4,00 / 6,75 / 7,25 oder 8,00 m ist eine Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig. Bei Baukörpern mit einer festgesetzten Traufhöhe von 7,75 /10,50 / 11,00 m ist eine Sockelhöhe von max. 1,50 m zulässig. Die Höhe des Sockels errechnet sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Ermittlung siehe Punkt 4.1 der Textlichen Festsetzungen) und der Höhe Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

2. DACHAUFBAUTEN

(1) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Satteldach oder in Form eines Walmdaches mit 30° Dachneigung ausgebildet ist.

(2) Dachaufbauten sind ausschliesslich in Form von Zwerggiebel und Dachgauben zulässig. Alle Dachaufbauten müssen entweder ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40° oder ein flach geneigtes Dach mit max. 8 ° Dachneigung erhalten.

(3) Die sichtbare Frontfläche der Dachaufbauten ist in Form eines Rechtecks zulässig, wobei als oberer Abschluss ein Giebeldreieck (Neigungswinkel max. 40°) oder ein flach geneigter Segmentbogen (Neigungswinkel der Verbindungslinie Bogenfuß/Bogenscheitel max. 16 °).

(4) 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.

(5) Dachaufbauten dürfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite der einzelnen Dachaufbauten beträgt 5,00 m bei Zwerggiebeln und 3,00 m bei Dachgauben.

(6) Dachaufbauten müssen untereinander und zu Dacheinschnitten einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten. Zum Ortgang, zu Dachgraten und Dachkehlen ist ein Abstand von mindestens 0,80 m (gemessen ohne Dachüberstände am jeweils ungünstigsten Punkt) einzuhalten.

3. DACHEINSCHNITTE

(1) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Satteldach ausgebildet ist.

(2) Dacheinschnitte in Form von Loggien (fest überdachte Terrassen) sind unzulässig. Dacheinschnitte in Form von Terrassen können zugelassen werden, wenn diese mit den Fassadenelementen der darunterliegenden Geschosse eine gestalterische Einheit bilden.

(3) Die senkrechte Wandfläche einer Dachterrasse darf die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Höhe errechnet sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fertigbodenbelag (Terrasse) und der Schnittlinie zwischen der senkrechten Wandfläche und der Dachhaut.

(4) Dacheinschnitte dürfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite der einzelnen Dacheinschnitte beträgt 3,00 m.

(5) Dacheinschnitte müssen untereinander und zu Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten. Zum Ortgang, zu Dachgraten und Dachkehlen ist ein Abstand von mindestens 0,80 m (gemessen ohne Dachüberstände jeweils am ungünstigsten Punkt) einzuhalten.

4. STAFFELGESCHOSSE

Staffelgeschosse sind ausschliesslich in Verbindung mit Pult- und Zeltdächern innerhalb der Dachgeschossebene zulässig. Abstaffelungen von Pultdächern müssen einseitig im Bereich der oberen Dachflächenbegrenzung (First) durchgeführt werden und sind vorzugsweise Süd-West orientiert vorzunehmen.

5. DACHDECKUNG

(1) Geneigte Dächer von Baukörpern und Dachaufbauten mit mehr als 16 ° Dachneigung sind mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken, wobei Dacheindeckungen aus Metallblechen, Bitumen- oder Folienbahnen sowie Faserzement hier grundsätzlich ausgeschlossen werden.Zulässig sind Farbtöne in Anlehnung an folgende Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K 1:

a) Anthrazit: i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben
RAL 7016, RAL 7021

b) Schwarz i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben
RAL 8022, 9004, 9011

c) Braun i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben
RAL 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8024, 8025

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt.

(2) Geneigte Dächer von Baukörpern mit weniger als 16 ° Dachneigung (Pultdächer) sind mit naturfarbenen Metallblechen einzudecken, wobei Dacheindeckungen aus Bitumen- oder Folienbahnen sowie Faserzement hier grundsätzlich ausgeschlossen werden.

6. FASSADENGESTALTUNG

(1) Die Gestaltung der Aussenwandflächen der baulichen Hauptanlagen ist in Form von Sichtmauerwerk, durch Verputzen der Wandflächen oder durch Verblenden mit Holz vorzunehmen. In Ausnahmefällen können auch andere Verblendmaterialien zugelassen werden, wenn diese keine Werkstoffimitationen darstellen. Unzulässig sind jegliche Formen von Bitumenprodukten, glasierten Tonprodukten und Metallblechen.

(2) Verputze Wandflächen sind in hellen Farbtönen auszubilden. Die Verwendung von leuchtenden Farbtönen ist unabhängig vom jeweiligen Material nicht zulässig.

7. GRENZBEBAUUNG BEI DOPPELHÄUSERN / HAUSGRUPPEN

Innerhalb der für Doppelhäuser und Hausgruppen ausgewiesenen Flächen muss bei einer Grenzbebauung, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude beantragt oder gebaut worden ist, die gleiche Gestaltung (Material und Farbe) für die Aussenwand und die Dachausbildung angewendet werden. Die Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe der Gebäude sind ebenfalls einzuhalten. Bei einem Versatz innerhalb der Bauflucht, der mindestens 2,50 m beträgt, können Ausnahmen zugelassen werden.

8. 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. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen je Gebäude darf einzeln oder zusammen 3,00 m² nicht überschreiten.

9. EINFRIEDUNGEN DER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen oder Flächen, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert sind, dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen als lebende Hecken, berankte Zäune oder als Kombination von vorgepflanzter Hecke und dahinterliegendem Zaun können in Ausnahmefällen bis max. 1,50 m Höhe zugelassen werden.

§ 4 AHNDUNG VON VERSTÖSSEN

Verstösse gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 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 ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Troisdorf, den 21.12.1998

Walter Bieber
(Bürgermeister)

Rundblick - Amtsblatt für die Stadt Troisdorf
7. Jahrgang DIENSTAG, den 29. Juni 1999 Nr. 26 / 99

Herausgeber des Amtsblattes und verantwortlich für den Inhalt für die Stadt Troisdorf: Der Stadtdirektor, 53840 Troisdorf, Rathaus, Kölner Str. 176, Tel. 02241/9000, Telefax: 02241/900800. Der Rundblick mit Amtsblatt Troisdorf kann bei der Rautenberg multipress-verlag GmbH im Abonnement sowie auch einzeln bezogen werden. Der Bezugspreis beträgt DM -,80 zzgl. anfallende Vertriebskosten. Erscheinungsweise wöchentlich dienstags. In unaufschiebbaren Fällen wird außerhalb des normalen Erscheinungstermins ein Sonderdruck herausgegeben. Verantwortlich für sonstige amtliche Veröffentlichungen sind die bekanntmachenden Behörden. Unverlangt eingesandtes Text- und Bildmaterial wird nicht zurückgesandt.

STADT
TROISDORF

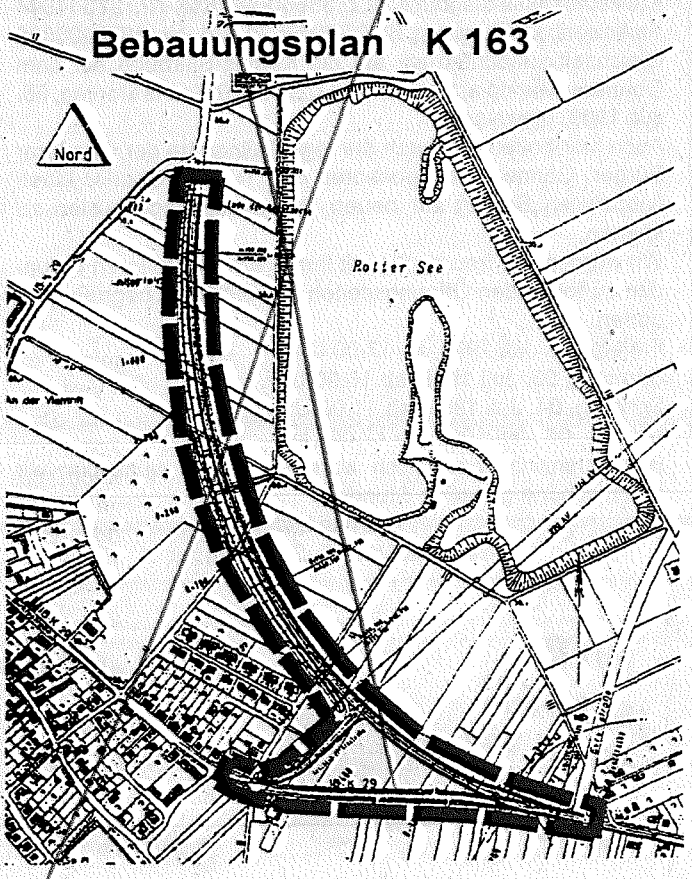
Der Stadtdirektor

Amtliche Bekanntmachungen

Beschlüsse zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 27.04.1999 folgenden Beschluß zur Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen gefaßt:

K 163, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, im Bereich der zukünftigen Kreisstraße K 29 zwischen Evrystraße, Offenbachstraße/ Kriegsdorfer Straße. Siehe nachstehenden Übersichtsplan (RSK DGK 5-1008/95).



Mit diesem Beschluß wird das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des vorgenannten Bauleitplanes eingeleitet. Über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung und den weiteren Verfahrensgang erfolgen zu gegebener Zeit gesonderte Bekanntmachungen.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 Satz 2 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Veröffentlichung dieser Bekanntmachung geltenden Fassung.

Troisdorf, den 17.06.1999

gez. Bregenhorn
Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses

Satzung

der Stadt Troisdorf vom 21.12.1998 über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplans B 41, Blatt 1-4, Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich "Am Krausacker".

Aufgrund des § 86 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 vom 17.11.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den vorstehend bezeichneten Bebauungsplan. In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt (Blatt 1-4), im Maßstab 1:500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (in der Planzeichnung mit "WA" oder "WA" dargestellt), die nach der BauO NW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedürfen sowie für Einfriedungen und die Vorgartengestaltung.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

1. DREMPEL- UND SOCKELHÖHE

(1) Bei Baukörpern mit Satteldach sind nur Drempel (Kniestöcke) bis 0,75 m Höhe zulässig. Bei Baukörpern mit Walm- oder Zeltdach sind nur Drempel (Kniestöcke) bis 1,15 m Höhe zulässig. Die Höhe des Drempels errechnet sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Fußpfette. Die Festsetzung der Drempelhöhe ist nicht auf I-geschossige Baukörper anzuwenden.

(2) Bei Baukörpern mit einer festgesetzten Traufhöhe von 4,00 / 6,75 / 7,25 oder 8,00 m ist eine Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig. Bei Baukörpern mit einer festgesetzten Traufhöhe von 7,75 /10,50 / 11,00 m ist eine Sockelhöhe von max. 1,50 m zulässig. Die Höhe des Sockels errechnet sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Ermittlung siehe Punkt 4.1 der Textlichen Festsetzungen) und der Höhe Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

2. DACHAUFBAUTEN

(1) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Satteldach oder in Form eines Walmdaches mit 30° Dachneigung ausgebildet ist.

(2) Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Zwerggiebel und Dachgauben zulässig. Alle Dachaufbauten müssen entweder ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40° oder ein flach geneigtes Dach mit max. 8° Dachneigung erhalten.

(3) Die sichtbare Frontfläche der Dachaufbauten ist in Form eines Rechtecks zulässig, wobei als oberer Ab-

schluss ein Giebeldreieck (Neigungswinkel max. 40°) oder ein flach geneigter Segmentbogen (Neigungswinkel der Verbindungslinie Bogenfuß/Bogenscheitel max. 16°).

(4) 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.

(5) Dachaufbauten dürfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite der einzelnen Dachaufbauten beträgt 5,00 m bei Zwerggiebeln und 3,00 m bei Dachgauben.

(6) Dachaufbauten müssen untereinander und zu Dacheinschnitten einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten. Zum Ortgang, zu Dachgraten und Dachkehlen ist ein Abstand von mindestens 0,80 m (gemessen ohne Dachüberstände am jeweils ungünstigsten Punkt) einzuhalten.

3. DACHEINSCHNITTE

(1) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Satteldach ausgebildet ist.

2) Dacheinschnitte in Form von Loggien (fest überdachte Terrassen) sind unzulässig. Dacheinschnitte in Form von Terrassen können zugelassen werden, wenn diese mit den Fassadenelementen der darunterliegenden Geschosse eine gestalterische Einheit bilden.

(3) Die senkrechte Wandfläche einer Dachterrasse darf die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Höhe errechnet sich aus der Differenz zwischen Oberkante Fertigbodenbelag (Terrasse) und der Schnittlinie zwischen der senkrechten Wandfläche und der Dachhaut.

(4) Dacheinschnitte dürfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite der einzelnen Dacheinschnitte beträgt 3,00 m.

(5) Dacheinschnitte müssen untereinander und zu Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten. Zum Ortgang, zu Dachgraten und Dachkehlen ist ein Abstand von mindestens 0,80 m (gemessen ohne Dachüberstände jeweils am ungünstigsten Punkt) einzuhalten.

4. STAFFELGESCHOSSE

Staffelgeschosse sind ausschließlich in Verbindung mit Pult- und Zeltdächern innerhalb der Dachgeschossebene zulässig. Abstaffelungen von Pultdächern müssen einseitig im Bereich der oberen Dachflächenbegrenzung (First) durchgeführt werden und sind vorzugsweise Süd-West orientiert vorzunehmen.

5. DACHDECKUNG

(1) Geneigte Dächer von Baukörpern und Dachaufbauten mit mehr als 16° Dachneigung sind mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken, wobei Dacheindekkungen aus Metallblechen, Bitumen- oder Folienbahnen sowie Faserzement hier grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zulässig sind Farbtöne in Anlehnung an folgende Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K 1:

a) Anthrazit: i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 7016, RAL 7021

b) Schwarz i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 8022, 9004, 9011

c) Braun i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8024, 8025

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt.

(2) Geneigte Dächer von Baukörpern mit weniger als 16° Dachneigung (Pultdächer) sind mit naturfarbenen Metallblechen einzudecken, wobei Dacheindeckungen aus Bitumen- oder Folienbahnen sowie Faserzement hier grundsätzlich ausgeschlossen werden.

6. FASSADENGESTALTUNG

(1) Die Gestaltung der Außenwandflächen der baulichen Hauptanlagen ist in Form von Sichtmauerwerk, durch Verputzen der Wandflächen oder durch Verblenden mit Holz vorzunehmen. In Ausnahmefällen können auch andere Verblendmaterialien zugelassen werden, wenn diese keine Werkstoffimitationen darstellen. Unzulässig sind jegliche Formen von Bitumenprodukten, glasierten Tonprodukten und Metallblechen.

(2) Verputzte Wandflächen sind in hellen Farbtönen auszubilden. Die Verwendung von leuchtenden Farbtönen ist unabhängig vom jeweiligen Material nicht zulässig.

7. GRENZBEBAUUNG BEI DOPPELHÄUSERN / HAUSGRUPPEN

Innerhalb der für Doppelhäuser und Hausgruppen ausgewiesenen Flächen muss bei einer Grenzbebauung, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude beantragt oder gebaut worden ist, die gleiche Gestaltung (Material und Farbe) für die Außenwand und die Dachausbildung angewendet werden. Die Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe der Gebäude sind ebenfalls einzuhalten. Bei einem Versatz innerhalb der Bauflucht, der mindestens 2,50 m beträgt, können Ausnahmen zugelassen werden.

8. 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. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen je Gebäude darf einzeln oder zusammen 3,00 qm nicht überschreiten.

9. EINFRIEDUNGEN DER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen oder Flächen, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert sind, dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen als lebende Hecken, berankte Zäune oder als Kombination von vorgepflanzter Hecke und dahinterliegendem Zaun können in Ausnahmefällen bis max. 1,50 m Höhe zugelassen werden.

§ 4 AHNDUNG VON VERSTÖßEN

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 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 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 Troisdorf gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf, den 21.12.1998

gez. Walter Bieber
Bürgermeister