Zweitausfertigung

Stadt Troisdorf

SATZUNG

der Stadt Troisdorf vom 03.03. über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich der Bebauungspläne E 65, Blatt 1 (teilweise) und Blatt 2 Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Gartenstadt, Bereich rückwärtig Straße "Vorgebirgsblick", Menzelstraße, nordwestlicher Ortsrand (Eichelchesweg) sowie nördlicher Ortsrand südlich Parkfriedhof

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der vorstehend bezeichneten Bebauungspläne mit Ausnahme eines Teilbereiches an der Straße "Vorgebirgsblick." In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt

§ 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 andere Nebenanlagen i. S. des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit an diese in der Satzung besondere Anforderungen gestellt werden. Die nachfolgenden Vorschriften gelten auch für genehmigungsfreie Veränderungen an vorhandenen baulichen Anlagen i. S. von Satz 1, auch für solche, die der Instandsetzung, Erneuerung oder Modernisierung dienen.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

1. Höhen

(1) Die Sockelhöhe aller Wohn- und Geschäftsgebäude darf max. 40 cm betragen. Die Höhe des Sockels errechnet sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Höhe Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die Bezugshöhe ist wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der straßen- / wegeseitigen Fassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßen- / Wegegrenze zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für die Sockelhöhe.

(2) Beim Ersatz oder der Ergänzung von einzelnen Garagen in Garagenhöfen sind die Höhen der vorhandenen Garagen, an die angebaut wird, aufzunehmen. Beim Ersatz ganzer Garagenzeilen ist eine einheitliche Garagenhöhe bis max. 3,0 m Höhe zu wählen.

2. Dächer

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sowie die Garagen sind als Flachdächer mit max. 6 ° Dachneigung auszubilden.

(2) Dachaufbauten haustechnischer Anlagen wie Solaranlagen, Antennen (Satellitenschüsseln) oder von Lichtkuppeln sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante Dach zulässig. Bei einer Höhe von mehr als 50 cm müssen sie vom Dachrand einen Mindestabstand von 1,0 m halten. Die Höhe von Schornsteinen darf max. 1,50 m über Oberkante Dach betragen.

(3) Die Dachentwässerung hat über innenliegende oder auf der eigenen Gartenseite liegende Regenfallrohre zu erfolgen; Dachrinnen und Wasserspeier sind nur auf der eigenen Gartenseite zulässig.

(4) Der Dachabschluss ist als optisch wirksame Attika zu gestalten, deren Höhe mind. 40 cm betragen muss und 70 cm nicht überschreiten darf.

(5) Die Attika ist in Wasch- oder Sichtbeton, als Plattenverkleidung (z. B. aus Metall, Natur- oder Kunstschiefer) oder als Holzverschalung herzustellen. Die Materialien sind in ihrer natürlichen Farbe zu verwenden oder in grauem, braunen, dunkelgrünem oder anthrazit bis schwarzem Farbton. Metalle sind so zu behandeln, dass sie nicht glänzen.

3. Außenwände

(1) Für die Außenfassade sind folgende Materialien zulässig:
Sichtbeton, Putz, vorzugsweise weiß oder in hellen Farbtönen (Pastellfarben) Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandsteinen, sowie für untergeordnete Fassadenflächen die o. g. Attikamaterialen und -farben.

(2) Außenflächen, die an Nachbargrundstücke grenzen und nicht zum Anbau bestimmt sind, sind wie die übrige Außenfassade zu gestalten oder zu putzen.

4. Einfriedungen

(1) Den Gebäudeeingängen vorgelagerte Vorgärten dürfen einschließlich ihrer seitlichen Begrenzung bis zu einer Höhe von 1,0 m eingefriedet werden. Seitlich

gilt diese Höhe bis zum Auftreffen auf die eingangsseitige Gebäudeflucht. Ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig.

(2) Als Material sind Mauern, naturfarbene, braun bis schwarzbraune oder dunkelgrüne Holzzäune sowie dunkelgrüne oder in dunklen Farben gehaltene Metallgitter- und Maschendrahtzäune zulässig. Darüber hinaus sind Hecken als Einfriedung zulässig, deren Höhe die zulässigen Zaunhöhen nicht überschreiten.

(3) Metallgitter- und Maschendrahtzäune über 1,0 m Höhe sind nur mit vor- oder hinterpflanzter Begrünung zulässig.

(4) Gartengeräteräume als untergeordnete Nebenanlagen zu den Wohngebäuden dürfen in die Einfriedung zu öffentlichen Flächen nur integriert werden, wenn sie eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten und ein Flachdach haben, Dachüberstände, Dachrinnen und Fallrohre sind nur gartenseitig zulässig. Andernfalls müssen Gartengeräteräume einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen halten oder durch eine zulässige Einfriedung weitgehend verdeckt sein.

(5) Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

§ 4 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 20 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 50.000,-- € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Troisdorf, den 03.03.2004

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

STADT TROISDORF

Troisdorf, den 03.03.2004

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)