Textliche Festsetzungen der 19. Änderung des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1

1. Aufhebung der Gestaltungsfestsetzungen vom 29.05.1972

Die nachfolgenden, in der Satzung der Stadt Troisdorf vom 29.05.1972 getroffenen Gestaltungsfestsetzungen, die gemäß § 13 der Satzung und gemäß Legendeneinschrieb des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 und seiner Änderungen Planbestandteil sind, werden aufgehoben:

Festsetzungen

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes
E 65 "Gartenstadt Eschmar" der Stadt Troisdorf gemäß § 9 (2) BbauG und § 103 (1) BauO NW i.V. mit der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.04.1970

§ 1

Durch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung soll erreicht werden, daß die einzelnen Baukörper in Form, Farbe und Material so aufeinander abgestimmt werden, daß ein geschlossenes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

§ 2

(1) Die Sockelhöhe aller Wohn- und Geschäftsbauten werden einheitlich mit plus 17 cm festgesetzt. Bei evtl. auftretendem leichten Gefälle der Verkehrsfläche sind geringfügige Abweichungen möglich, um eine einheitliche Höhenlage der Attika zu gewährleisten. Im Gartenhofbereich kann auf den Sockel verzichtet werden.

(2) Garagen und Garagenhöhe sind in der Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen. Die Zufahrt zur Straße muß 2 % Gefälle aufweisen.

(3) Die einheitliche Höhe zusammenhängender Gemeinschaftsgaragenanlagen muß gewährleistet sein. Dabei ist die Höhenabstimmung durch die Eigentümer nachzuweisen.

§ 3

(1) Die Geschoßhöhe wird für die ein- und zweigeschossigen Wohnbauten einheitlich auf 2,75 m festgesetzt. Von der festgesetzten Geschoßhöhe kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Attikahöhe der Nachbarbebauung eingehalten wird.

(2) Die Gesamthöhe der Garagen wird mit max. 2,40 m festgesetzt.

§ 4

(1) Alle Baulichkeiten müssen mit Flachdächern versehen werden.

(2) Die Dachentwässerung hat über innenliegende Regenabfallrohre zu erfolgen; Dachrinnen sind nicht zulässig. Wasserspeier können ausnahmsweise auf der Gartenseite zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in das angestrebte Gesamtbild einfügen und die Auffangbecken an das Kanalsystem angeschlossen sind.

§ 5

Die Attikahöhe muß einheitlich 50 cm betragen und bei zusammenhängenden Bauflächen in Höhenlage und Materialwahl aufeinander abgestimmt werden.

Für die Attikaverkleidung sind folgende Materialien zulässig:
Sichtbeton, dunkle Verschieferung, dunkle Asbestzementplatten, dunkel gebeiztes Holz sowie dunkel mattierte Metalle.

§ 6

(1) Die Außenfassaden aller Gebäude sind nach der natürlichen Materialskala zu gestalten. Zusammenhängende Baublöcke und Hausgruppen müssen aufeinander abgestimmt werden.

Für die Außenfassade sind folgende Materialien zulässig:

a) Sichtbeton
b) weißer Putz, rauh oder glatt
c) Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandsteinen
d) Holzflächen dunkel getönt.

(2) Bei der Farbgebung sind keine Pastellfarben zulässig.

(3) Außenflächen, die an Nachbargrundstücke grenzen, sind im Einvernehmen mit den jeweiligen Nachbarn wie die übrige Außenfassade zu gestalten, müssen jedoch zumindest geputzt werden.

§ 7

(1) In der Vorgartenzone sind nur Rasenkantensteine, Gehwegplatten und Hecken als Begrenzung zulässig.

(2) Im Gartenbereich sind als Einfriedigungen bis zu 2,0 m hohe Mauern aus Sichtbeton bzw. Sichtmauerwerk oder Zäune aus dunkel gebeizten liegenden oder stehenden Holzlamellen zulässig.

(3) In Verbindung mit Einfriedigungsmauern sind Geräteräume bis zu 6 qm Gesamtfläche mit einer Gesamthöhe von 2,20 m mit Flachdach in der nicht überbaubaren Gartenfläche zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen sind nur Sträucher bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

§ 8

(1) Die Fenster-, Balkon- und Terrassenbrüstungen der mehrgeschossigen Bauten sollen zur Betonung der Horizontalschichtung aus hellem Sichtbeton hergestellt werden.

(2) Die Terrassen- bzw. Balkonfläche der Geschoßbauten muß pro Wohnung mindestens 15 % der dazugehörigen Wohnfläche betragen.

§ 9

Die Garageneinheiten der Garagenhöfe sind einheitlich nach der unter §§ 5 und 6 aufgeführten Materialskala zu gestalten.

Evtl. geringe Dachneigungen müssen durch entsprechende Attiken kaschiert werden. Dachrinnen und Regenrohre sind unsichtbar anzuordnen.

Blech- und sonstige Leichtgaragen sind nicht zulässig.

Die verbleibenden Freiflächen der Garagenhöfe sind zu begrünen.

§ 10

(1) Im Gartenbereich sind auch in der nicht überbaubaren Fläche Schwimmbecken zulässig.

(2) Überdachte Schwimmhallen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die GRZ nicht überschritten wird.
Für die Gestaltung gelten §§ 5 und 6.

§ 11

Für das Plangebiet ist eine Gemeinschaftsantennenanlage vorgesehen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

§ 12

(1) Zur Beheizung der Gebäude sind nur Gas- und Elektroheizungen zulässig.

(2) Offene Kamine für die gelegentliche Befeuerung mit Holz bzw. Holzkohle sind zulässig.

(3) Die Kaminköpfe sind einheitlich zu gestalten entsprechend der jeweiligen Attikagestaltung und 75 cm über Oberkante Flachdach zu führen.

§ 13

Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes E 65 und treten mit der Bekanntmachung und Genehmigung dieses Planes gemäß § 11 BBauG in Kraft.

Troisdorf-Sieglar, den 29. Mai 1972

gez. Bauer
Stadtplanung

gez. Ludwig
Bürgermeister

Diese Festsetzungen sind vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29. Mai 1972 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf-Sieglar, den 29. Mai 1972

gez. Ludwig
Bürgermeister

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer

Soweit in der Planzeichnung nicht abweichend festgesetzt, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Flachdächer zulässig.

3. Gebäudehöhen

(1) In den Teilbereichen, in denen kein Satteldach als Dachform im Bebauungsplan festgesetzt ist, beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe abhängig von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG)

- **bei I VG = 3,20 m**
- **bei II VG = 6,00 m**
- **bei III VG = 8,80 m**
- **bei IV VG = 11,50 m**
- **bei V VG = 14,20 m**

- **bei VI VG = 17,00 m.**

(2) Die Bezugshöhe ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der straßen- / wegeseitigen Eingangsfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen öffentlichen Straßen- / Wegegrenze zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um haustechnische Einrichtungen handelt und die Einhaltung der vorgenannten Höhen zu unverhältnismäßigen Erschwernissen führen würde.

4. Verwendungsbeschränkung für bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe

Feuerstätten, die der Beheizung von Gebäuden dienen, dürfen nur mit Gas als Brennstoff betrieben werden. Als Zusatzheizung sind in max. einem Raum der Wohnung auch offene Kamine und Einzelöfen für die gelegentliche Befeuerung mit festen Brennstoffen zulässig. Als Brennstoffe sind nur geeignetes Kaminholz (kein lackiertes, getränktes oder in ähnlicher Weise behandeltes Holz), Holzkohle, Brennkohle oder Brennkoks zu verwenden. Vorhandene Festbrennstoff-Heizanlagen sind für die Zeit ihrer Restnutzungsdauer mit den o. g. Holzbrennstoffen, Brennkohle oder Brennkoks zu betreiben.

5. Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 einschließlich der bei In-Kraft-Treten dieser Planänderung rechtskräftigen vereinfachten Änderungen 1- 7, 10, 11, 13, 14, 16 und 18 sowie der im Vollverfahren durchgeführten rechtskräftige Änderung Nr. 15 gelten unverändert fort. Für den Bebauungsplan E 65, Blatt 1 und die o. g. Änderungen gilt eine isolierte Gestaltungssatzung, in der sich die aufgehobenen gestalterischen Festsetzungen in überarbeiteter Form wiederfinden. Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung zur Dachform treten zu der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung FD (Flachdach) ergänzend hinzu.