Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan E 66, Blatt 1, Ortslage Troisdorf-Eschmar

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR = reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO:

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Ladenketten sind nicht gestattet.

1.2 WA = allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO:

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff 4 u. 5 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind zulässig.(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.3 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.4 MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO:

Nicht zulässig sind bauliche Anlagen, die stark emmittierenden Nutzungen dienen.
Wohnbaunutzung ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Rheinstraße zulässig, die gegenüber den anderen MD-Flächen durch eine Nutzungsgrenze getrennt sind.

2. Garagen Stellplätze und Nebenanlagen:

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig. Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur sind nicht zulässig.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m^2 festgesetzt.

4. Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 und § 39 b BBauG sowie § 9 BauONW 198

5. Immissionsschutz:

Aus Immissionsschutzgründen wird die Verwendung fossiler Brennstoffe im Plangebiet ausgeschlossen .
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).

- 2 -

GRZ = Grundflächenzahl und GFZ = Geschoßflächenzahl:

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der GFZ um max. 50 % ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der festgesetzten Höchstwerte des Bebauungsplanes anderweitig die geforderte geschlossene Bauweise nicht entstehen kann.