S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf vom 17.12.1996 über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 a Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf Bereich zwischen Ammerweg, Sperberweg, Bussardweg, beiderseits Amselweg

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 am 26.11.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorstehend bezeichneten Bebauungsplanes. In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Diese Karte liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Zimmer 231, während der Dienststunden öffentlich aus. Ein Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 ist beigefügt.

§ 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 die Vorgartengestaltung.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

1. Drempel (Kniestöcke)

(1) Bei Baukörpern mit einer Traufhöhe (Differenzmaß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und äußerem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut) von nicht mehr als 4,30 m sind nur Drempel bis 90 cm Höhe zulässig. Die zulässige Höhe des Drempels errechnet sich aus der Differenz zwischen der Höhe Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Fußpfette bzw. Fußschwelle.

(2) Bei Baukörpern mit höherer Traufhöhe können geringe Drempelhöhen bis max. 30 cm zugelassen werden.

2. Höhe der Dachaufbauten

(1) Dachgauben und Zwerchgiebel, die über mehr als 1/3 ihrer Grundrißfläche flach oder flachgeneigt gedeckt sind, dürfen in der Höhe maximal 2/5 der Dachhöhe (Differenz zwischen Traufe und First) erreichen. Als Traufe ist die sichtbare Traufkante (Oberkante Dachrinne) zu verstehen, sofern der horizontal gemessene Dachüberstand 80 cm nicht überschreitet. Bei größeren Dachüberständen ist von einer fiktiven Traufkante auszugehen, die 80 cm Dachüberstand entspricht.

(2) Gauben mit einem mindestens 40 Grad geneigten Dach (bei bogenförmigen Gaubendächern ist die Neigung der Verbindungslinie zwischen Fuß- und Scheitelpunkt maßgebend) dürfen maximal 2/3 der Dachhöhe erreichen. Schleppgauben dürfen diese Höhe erreichen, wenn die abgeschleppte Dachfläche mindestens 20 Grad geneigt ist.

(3) Zwerchgiebel mit einem mindestens 40 Grad geneigten Dach (bei bogenförmigen Giebeldächern ist die Neigung der Verbindungslinie zwischen Fuß- und Scheitelpunkt maßgebend) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m unter Oberkante First zulässig.

3. Breite der Dachaufbauten

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände am Ortgang) nicht überschreiten. Die absolute Maximalbreite der einzelnen Dachaufbauten beträgt bei Zwerchgiebeln 8,0 m und bei Gauben 6,0 m.

4. Balkone, Loggien und Terrassen in Dachgeschossen

(1) Balkone/Loggien in Dachgeschossen sind traufseitig unzulässig. Sie können vor Zwerchgiebeln und Gauben zugelassen werden, wenn sie mit vortretenden Bauteilen in den darunterliegenden Geschossen eine gestalterische Einheit bilden.

(2) Vollständig im Dach liegende, nicht fest überdachte Loggien und Terrassen (Dacheinschnitte) sind einzeln oder in der Summe bis zu 3/5 der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände am Ortgang) zulässig. Die absolute Maximalbreite der einzelnen Dacheinschnitte beträgt 3,0 m. Für feste Überdachungen von Dacheinschnitten gelten die Vorschriften über Dachaufbauten. Die Anlage von Terrassen auf Dachaufbauten ist unzulässig.

5. Anordnung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m halten. Zum Ortgang (gemessen ohne Dachüberstand) sowie zu Kehlen und Graten sind mindestens 60 cm einzuhalten. Dachgauben und Dacheinschnitte über der ersten Dachgeschoßebene (im Spitzboden) sind unzulässig. Haustechnische Dachaufbauten bleiben von diesen Vorschriften unberührt.

6. Dachmaterial geneigter Dächer

(1) Geneigte Dächer mit mehr als 6 Grad Neigung sind einschließlich Zwerchgiebel und Gauben mit grauen, anthrazit bis schwarzen oder braunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Darüber hinaus sind belebte Gras- und Gründächer zulässig. Bitumendachbahnen- und Foliendeckungen mit mehr als 6 Grad Neigung sind für bauliche Hauptanlagen ausgeschlossen.

(2) Zur Erfüllung des Bestimmtheitsgebotes werden für die in Abs. 1 genannten Farben folgende Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K 1 festgelegt:

a) Grau i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7012, 7015, 7024, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046;

b) Anthrazit i.S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 7016, 7021;

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

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

(3) Abweichend von den definierten Vergleichsfarben können natürlich patinierender Zink- und Kupferdeckungen zugelassen werden.

(4) Anlagen zur Energiegewinnung, die in der Dachfläche liegen, bleiben von den vorgenannten Vorschriften unberührt. Abweichend können auch Anlagen zugelassen werden, die die Kontur des Daches nur unwesentlich verändern.

7. Außenwände

(1) Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Außenwandflächen der baulichen Hauptanlagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu putzen oder mit Holz zu verschalen. Es können mehrere zulässige Materialien kombiniert werden. Vorgehängte oder aufgesetzte Fassadenbekleidungen aus anderen als den vorgenannten zulässigen

Materialien, auch solche die mit aufgeprägten Gestaltungselementen zulässige Materialien vortäuschen, sind nicht gestattet.

(2) Sichtmauerwerk, das von öffentlichen Flächen eingesehen werden kann, ist in braunen Farbtönen auszuführen entsprechend den Vergleichsfarben RAL unter Nr. 6 Abs. 2 d).

(3) Putz- und Holzflächen sollen, soweit sie von öffentlichen Flächen eingesehen werden können, in lichten bis kräftigen Pastelltönen gehalten werden. Die Farben Blau und Violett (Farbreihen 230 bis 360 des RAL-Design-Systems) dürfen nicht verwendet werden.

(4) Bei Sekelettwandkonstruktionen mit sichtbarem Tragwerk beziehen sich die angegebenen Materialien und Farben auf die Füllung der Ausfachungen. Für untergeordnete Teilfläche der Außenwände wie Sockel, Fensterbrüstungen, Gesimse können Materialien und Farben frei gewählt werden.

8. Vorgartengestaltung

(1) Vorgartenzone ist die Fläche zwischen Hinterkante Straßengrenze und der tatsächlich verwirklichten Bauflucht auf dem Baugrundstück. Soweit nicht Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellplätze und Carports in der Vorgartenzone zulassen, ist diese Zone ausschließlich als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen; Hauszugänge und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen in der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen nur im notwendigen Umfange angelegt werden. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Vorgartenzone nur zulässig, sofern sie bestimmungsgemäß dort erforderlich sind wie Briefkastenanlagen, Fahrradständer, Müllbehälterstandplätze.

(2) Sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, wenn die Tiefe der Vorgartenzone über das übliche Maß hinausreicht und, bei schrägem Verlauf im Mittel gerechnet, mindestens 10,0 m beträgt.

(3) Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Erdgeschoß der Wohngebäude sind nur zulässig, wenn ihre Breite einzeln oder gemeinsam 50 % der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreitet und die Zufahrten in Rasengittersteinen, in breitfugigem Rasenpflaster, in anderen entsprechend wasserdurchlässigen Materialien oder als Einzelfahrstreifen von jeweils 75 cm Spurbreite angelegt werden. Abfahrten zu Einzelgaragen im Kellergeschoß sind in der Vorgartenzone ganz ausgeschlossen.

9. Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen oder Flächen, die mit Geh- und/oder Fahrrechten für die Allgemeinheit gesichert sind, dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. In besonderen Fällen können Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zugelassen werden. Einfriedungen als lebende Hecken, berankte Zäune oder als Kombination von vorgepflanzter Hecke und dahinterliegendem Zaun können auch bis maximal 1,80 m Höhe zugelassen werden, sofern dies nicht den ortsüblichen Einfriedungen widerspricht und es sich nicht um eine Vorgartenzone von weniger als 7,0 m Tiefe, bei schrägem Verlauf im Mittel gerechnet, handelt. Bei bepflanzten Zäunen ist der Zaun 50 cm hinter die Grenze zur öffentlich begehbaren Fläche zurückzuversetzen, um eine wirksame Begrünung auf der privaten Grundstücksfläche sicherzustellen.

10. 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 3,0 qm nicht überschreiten.

11. Gestaltung vorhandener baulicher Anlagen

(1) Soweit vorhandene bauliche Anlagen nicht den vorgenannten gestalterischen Vorschriften entsprechen, sind diese bei Unterhaltungsarbeiten, die eine Anpassung an die gestalterischen Vorschriften ermöglichen wie der Neueindeckung von Dächern, der Erneuerung von Fassaden und Fassadenanstrichen entsprechend anzupassen.

(2) Bei der Erweiterung oder dem Umbau vorhandener, abweichend gestalteter baulicher Anlagen kann eine Anpassung an die abweichende Gestaltung der vorhandenen baulichen Anlagen zugelassen werden, sofern die Anpassung der vorhandenen baulichen Anlagen an diese Vorschriften unverhältnismäßig wäre und die abweichende Gestaltung dem architektonischen Gesamtbild zugute kommt.

§ 4 Ahnung von Verstößen

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

Troisdorf,

Göllner, Bürgermeister