Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan K 130, Ortslage Troisdorf-Kriegsdorf

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR = reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
Die in § 3 (3) BauNVO genannten Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Erstellung eines Beherbergungsbetriebes darf dieser in der äußeren Gestaltung von den anderen Baulichkeiten nicht abweichen.

1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 4 u. 5 i. V. mit § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.3 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziffer 6 u. 7 i. V. mit § 1 (5) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.4 MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Emittierende Betriebseinrichtungen sind auf diesen Flächen ausgeschlossen.
Im Bereich der Eingeschossigkeit dürfen nur landwirtschaftliche Betriebsgebäude errichtet werden (§ 1 (4) i. V. mit § 5 BauNVO).

2. Garagen und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 300 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 (1) Ziff 25 BBauG, sowie § 103 (1) Ziffer 5 BauONW).

5. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauONW

5.1 Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

5.2 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dachgauben sind zulässig bis zu einer Einzelbreite von 2,0 m;
die Summe der Dachgaubenbreiten darf ein Drittel der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind bis zu einer Einzelbreite von 3.0 m zulässig.
Soweit Dachneigungen von 20° bis 30° als Bestand im Plangebiet vorhanden sind, werden hier keinerlei Dachgauben erlaubt.

5.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen o. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen, sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente bzw. Fachwerk aufnehmen, sind nicht zulässig.

5.4 Dachflächen dürfen im Plangebiet nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nichtreflektierenden Materialien eingedeckt werden.

5.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen, Sockelhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen, sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erhalten.

5.6 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, alsphaltierte und "versiegelte"Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig und auf ein notwendig Mindestmaß zu beschränken.

5.7 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine zulässig. Im übrigen müssen sich die Vorgarteneinfriedigungen nach Höhe, Gliederung und Material an erhaltenswerten Vorbildern der Umgebung orientieren. Dazu gehören Jägerzäune, Holzlamellenzäune, Eisengeländer auf Sockelmauer und Hecken.
Maschendrahtzäune werden ausdrücklich ausgeschlossen.
Bei Eckgrundstücken muß die Gesamthöhe der Einfriedigung auf 0,70 m reduziert werden.
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; falls Drahtzäune verwendet werden, sind diese dicht einzugrünen.

Hinweis:

Die Darstellungen im öffentlichen Straßenraum und in den Grünflächen gelten als Hinweise.