Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan K 28, Ortslage Troisdorf-Kriegsdorf

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR= reines Wohngebiet nach § 3 Bau NVO

Die in § 3 (3) Bau NVO 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 Bau NVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 (5) Bau NVO sind nicht zulässig. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.3 MI= Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) Bau NVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Garagen und Nebenanlagen

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

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 300 qm festgesetzt.

4. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 15o qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG, sowie § 1o3 (1) Ziff. 5 BauO NW)

5. Gestaltungsvorschriften gemäß § 1o3 BauO NW

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

5.2 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dachgauben sind zulässig bis zu einer Einzelbreite von 2,o m; die Summe der Dachgaubenbreiten darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind bis zu einer Einzelbreite von 3,o m zulässig.

5.2a Bei der Erstellung eines Beherberungsbetriebes darf dieser in der äußeren Gestaltung von den anderen Baulichkeiten nicht abweichen. Das heißt: die Maßstäblichkeit der übrigen Bebauung muß aufgenommen werden.

~~Soweit Dachneigungen von 2o bis 3o° 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.

Das Bedeutet, daß z. B. innerhalb einer Bauzeite mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Putz, Klinker) keine konstruktive oder Schein-Fachwerkfassade zulässig ist.

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

5.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhe, 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 erreichen.

5.6 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und "versiegelte" Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig und auf ein notwendiges 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 Sockelmauerwerk und Hecken.

Maschendrahtzäune werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Eckgrundstücken muß die Gesamthöhe der Einfriedigung auf o,7o m reduziert werden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5o m zulässig; falls Drahtzäune ~~verwendet werden, sind diese dicht einzugrünen.~~

Hinweis:

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