Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 16, Änderung Nr. 6,

Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die in § 6 (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.
(§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

1.2 WA = allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
(§ 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1.3 Entlang der Geschäftsstraßen (Larstraße und Kerpstraße) sind Wohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Erdgeschoß nicht zulässig. (§ 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Auf den Eckgrundstücken wird aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Höchstwerte der BauNVO bis zu GRZ = 0,7 und GFZ = 1,8 zugelassen (§ 17 (10) BauNVO)

2.2 Bauweise:

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Es kann auf die seitl. Grundstücksgrenzen gebaut werden.
Wird nicht auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 (1) Ziff 3 BBauG)

4. Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauONW i.V.m. § 9 (4) BBauG):

4.1 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,0 m; Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

4.2 Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt.

4.3 Zur Auflockerung der straßenseitigen Fassaden können Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Erker in den Obergeschossen ausnahmsweise gestattet werden.

4.4 Drempel sind nicht zulässig.

4.5 Die Firsthöhe darf maximal 13,5 m betragen; die Traufhöhe max. 8,0 m gemssen ab Bürgersteighinterkante.

5. <u>Garagen und Nebenanlagen:</u>

5.1 Auf den Eckgrundstücken an der Larstraße/Kerpstraße und an der Leostraße sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

5.2 Auf den übrigen Grundstücken im Planbereich sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.

5.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze als Ausnahmen zugelassen werden.

<u>Hinweise:</u>

Die Darstellungen in öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen gelten nur als Hinweise.