Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 16, 7. Änderung, Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 WA= Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziff. 4 u. 5, sind nicht zulässig.

1.2 MI= Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die im § 6, Abs. 2, Ziff. 6 u. 7 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.
(§ 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

Bei Eckgrundstücken können in der geschlossenen Bauweise, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Höchstwerte der BauNVO überschritten werden.
(§ 17, Abs. 1o BauNVO)

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.
(§ 64, Abs. 6, Satz 1 BauO NW)
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23, Abs. 5 BauNVO)

4. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke:

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

5. Gestaltungsvorschriften nach § 1o3 BauO NW i.V.m. § 9, Abs. 4 BBauG:

5.1 Bei den zwei- und dreigeschossigen Häusern mit Dachneigung sind Drempel nicht zulässig.

5.2 Dachgauben sind bis zu einer Breite von 2 m zulässig.

5.3 Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig.

5.4 Die Wahl der Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung und die Dachneigung des Nachbargebäudes übernommen werden.

5.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Grundstücken ab 3oo qm Größe ist pro 15o qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9, Abs. 1, Ziff. 25 BBauG, sowie § 1o3, Abs. 1, Ziff. 5 BauO NW)

5.6 Vorgärten:

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und durch Platten versiegelte Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig.

5.7 Einfriedigungen:

Als straßenseitige Einfriedigung sind nur Rasenkantensteine zulässig. Eine Unterteilung der Vorgärten mit Hecken, Zäunen oder Mauern entlang den Nachbargrenzen bis in Höhe der vorderen Baugrenze sind nicht zulässig.

Hinweise:

Alle Höhen, die Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhe sowohl der Hauptgebäude, als auch der Nebengebäude sollten bei aneinandergrenzenden Baukörpern mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

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