Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 61, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Sexshops und Spielhallen sind - auch ausnahmsveise - nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsveise zugelassen verden.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Innerhalb der Bauzone entlang dem Mühlengraben vird im Bereich der Einzelhausbebauung die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 qm festgesetzt. In den übrigen Teilen des Plangebietes soll die Mindestgröße der Baugrundstücke 225 qm betragen.

4. Maximale Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude folgende Höhen, bezogen auf Oberkante Erschließungsflächen, erreichen:

1. eingeschossige Gebäude mit Dachneigung = 23 Grad = 6,50 m

2. zveigeschossige Gebäude = 13,00 m
mit Ausnahme der zveigeschossigen Gebäude, deren Firsthöhe im Bebauungsplan in Abhängigkeit von der festgesetzten Traufhöhe steht.

3. dreigeschossige Gebäude = 16,00 m

5. Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

6. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, daß die notvendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Autobahn A 59 abgevandten Seite der Wohngebäude angeordnet verden. Dies gilt nicht, venn die notvendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß R'v von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufveisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'v von mindestens 40 dB(A) erreicht vird.

Hinveise:

1. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen verden. Die Dachentvässerung sollte über Sickerleitungen und Schächte dem Untergrund zugeführt verden. Bei Gartenabtrennungen sollten heimische Heckengehölze gefördert verden. Dies kann auch in Verbindung mit Zäunen geschehen.
   (Hainbuche, Rainveide, Feldahorn, Schlehe, Hundsrose)

2. Das Plangebiet "S 61, Blatt 1" liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserverkes der Hüls Troisdorf AG.