STADT TROISDORF

S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf vom 05.1.1996 über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes S 61, Blatt 2 a Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen "Am Wehrwasser"/"Auf dem Grend" und südlichem Mühlengrabenufer

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 28.11.1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorstehend bezeichneten Bebauungsplanes. In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Diese Karte liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Zimmer 231, während der Dienststunden öffentlich aus. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist beigefügt.

§ 2 **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der BauO NW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedürfen sowie für Einfriedungen und die Vorgartengestaltung.

§ 3 **Örtliche Bauvorschriften**

(1) Höhe der Dachaufbauten

Dachgauben und Zwerchgiebel, die über mehr als 1/3 ihrer Grundrißfläche flachgedeckt sind, dürfen in der Höhe maximal die Hälfte der Dachhöhe (Differenz zwischen Traufe und First) erreichen. Blendgiebel dürfen die zulässige Höhe in angemessenem Umfang überschreiten.

Gauben mit einem mindestens 30 Grad geneigten Dach (bei bogenförmigen Gaubendächern ist die Neigung der Verbindungslinie zwischen Fuß- und Scheitelpunkt maßgebend) dürfen maximal 2/3 der Dachhöhe erreichen. Bei Schleppgauben ist die Höhe der abgeschleppten Dachfläche auf die Gaubenhöhe mit anzurechnen.

Zwerchgiebel mit einem mind. 40 Grad geneigten Dach (bei bogenförmigen Giebeldächern ist die Neigung der Verbindungslinie zwischen Fuß- und Scheitelpunkt maßgebend) dürfen 4/5 der Dachhöhe erreichen. Sofern nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehrere Hauptfirstrichtungen zulässig sind, sind auch firsthohe Zwerchgiebel zulässig, deren Dachneigung im Rahmen der zulässigen Neigung der Hauptdachflächen liegt.

(2) Breite der Dachaufbauten

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen allein oder in der Summe die Hälfte der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände am Ortgang) nicht überschreiten. Für Zwerchhäuser in Kombination mit Gauben kann ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu 2/3 der Traufenlänge zugelassen werden. Die absolute Maximalbreite der einzelnen Dachaufbauten beträgt bei Zwerchgiebeln 6,50 m und bei Gauben 3,00 m.

(3) Anordnung der Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m halten. Zu Kehlen und Graten sind 0,60 m einzuhalten. In zwei Ebenen übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

(4) Balkone, Loggien und Terrassen in Dachgeschossen

Balkone/Loggien, die mehr als 1,00 m vor die aufgehende Außenwand treten, sind nur an den Giebelseiten der Gebäude zulässig. Traufseitig können sie vor Zwerchgiebeln und Gauben zugelassen werden, wenn sie mit vortretenden Bauteilen in den darunter liegenden Geschossen eine gestalterische Einheit bilden.

Im Dach liegende Loggien und Dachterassen (Dacheinschnitte) dürfen einzeln oder in der Summe 2/3 der Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstände am Ortgang) nicht überschreiten. Feste, frei auskragende Überdachungen von Dacheinschnitten sind unzulässig. Sonstige Überdachungen dürfen höchstens die Hälfte der Dachlänge einnehmen. Die Anlage von Terrassen auf Dachaufbauten ist unzulässig.

(5) Dachmaterial geneigter Dächer

Geneigte Dächer mit mehr als 6 Grad Neigung sind einschließlich Zwerchgiebel und Gauben mit rotbraun bis braunen, grauen oder anthrazit bis schwarzen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Pappdächer sind unzulässig.

(6) Außenwände

Die geschlossenen Außenwandflächen der baulichen Hauptanlagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu putzen oder mit Holz zu verschalen. Eine Kombination mehrerer der genannten Materialien ist zulässig. Die Außenwandflächen sind in hellen Farbtönen oder in weiß zu halten. Kräftigere und dunklere Töne können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Entlang der Mühlenstraße und der Straße "Am Wehrwasser" sind für die Außenwände rote und rotbraune Farbtöne ausgeschlossen.

Bei Skelettwandkonstruktionen mit sichtbarem Tragwerk beziehen sich die angegebenen Materialien und Farben auf die Füllung der Ausfachungen. Sichtbare Holzblockwandkonstruktionen sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen der Außenwände wie Sockel, Fensterbrüstungen und Attiken können Materialien und Darben frei gewählt werden.

(7) Vorgartengestaltung

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baufluchtline (Vorgartenzone) ist gärtnerisch anzulegen, sofern die Fläche mindestens 1,50 m tief ist. Die Vorgartenzone ist von Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt nicht für solche Anlagen und Einrichtungen, die bestimmungsgemäß in die Vorgartenzone gehören wie Briefkastenanlagen, Fahrradständer und Müllbehälterstandplätze. Höchstens 30 % der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenzone dürfen für Zugänge, Zufahrten u.ä. versiegelt werden. Eine Überschreitung bis 50 % kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zusätzlich versiegelten Flächen breitfugig gepflastert oder in Rasengittersteinen ausgeführt werden.

Lichtschächte von mehr als 1,20 m Tiefe und Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräumen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Abschachtung oder Abgrabung nicht mehr als 1/3 der Vorgartentiefe einnimmt und das Erscheinungsbild der Vorgartenzone nicht beeinträchtigt. Kellergaragen sind als Einzelgaragen unzulässig.

(8) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

An öffentlichen Verkehrsflächen oder Flächen, die mit Geh- und/oder Fahrrechten für die Allgemeinheit gesichert sind, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können diese Einfriedungen als lebende Hecken, berankte Zäune oder als Kombination von vorgepflanzter Hecke und dahinterliegendem Zaun bis maximal 1,80 m Höhe zugelassen werden, sofern dies nicht den ortsüblichen Einfriedungen widerspricht und es sich nicht um eine Vorgartenzone von weniger als 7,0 m Tiefe handelt. Bei bepflanzten Zäunen ist der Zaun 0,50 m hinter die Grenze zur öffentlich begehbaren Fläche zurückzuversetzen, um eine wirksame Begrünung sicherzustellen. Die Vorschriften gelten nicht für die Einfriedungen der Gartenhöfe bei Gartenhofhäusern.

§ 4 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 21 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

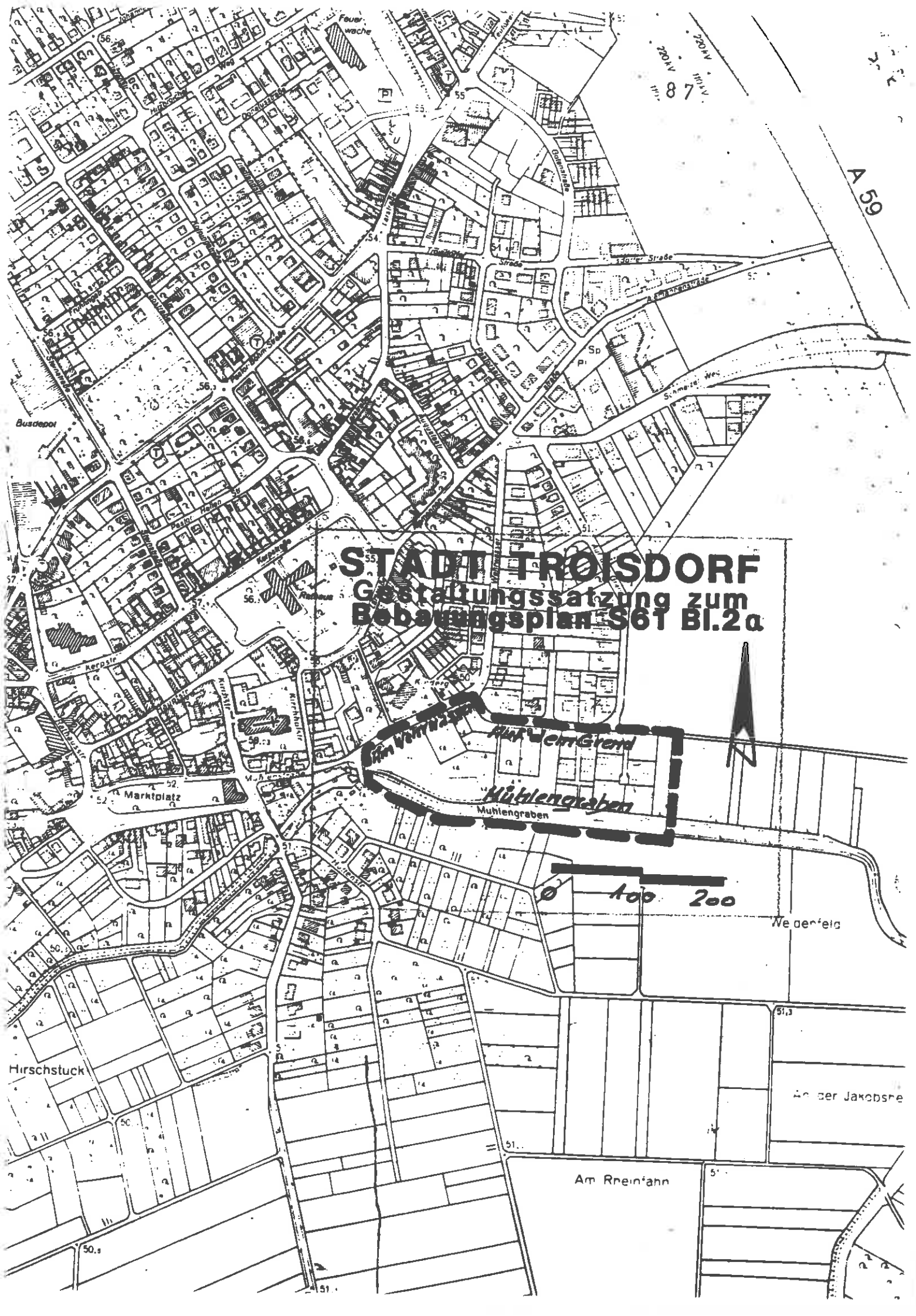
Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist vorher gegenüber der Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf, 05.1.1996

Göllner, Bürgermeister


STADT TROISDORF
Gestaltungssatzung zum
Bebauungsplan S61 Bl.2a
Mühlengraben
Marktplatz
Busdepot
Hirschstuck
A 59
Am Rheinfahn
200
220 kV
110 kV