Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan S 62, Blatt 2

Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung:

   1.1 WR = Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

   1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
   Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 u. 5 sind nicht zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung:

   Im Bereich der WR-Gebietsausweisung ist eine höhere Ausnutzung der GFZ möglich aufgrund der besonderen topographischen Situation (Hanggelände).

3. Garagen und Nebenanlagen:

   3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. (§ 64 (6) Satz 1 BauONW)

   Außerhalb der bebaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. (Nebenanlagen auf sonst nicht überbaubaren Flächen)

   3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

4. Bau- und Nutzungsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

   In den zugunsten der N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschppij, Borweg 7, Den Haag, ausgewiesenen Schutzstreifen und innerhalb der Schutzstreifen für den städt. Kanal dürfen während des Bestehens der Anlagen keine Gebäude errichtet werden.
   Ferner dürfen keine über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke:

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

6. Gestaltungsvorschriften (§ 1o3 BauONW i. V. m. § 9 (4) BBauG)

6.1 Bei den zweigeschossigen Häusern sind Drempel nicht zulässig.

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

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

6.3 Nichtüberbaute Flächen:

Die nichtüberbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 15o qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG, sowie § 1o3 (1) Ziff. 5 BauONW)

6.4 Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und durch Platten "versiegelte" Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig. Als Begrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche und von dieser zur vorderen Baugrenze sind nur Einfriedigunge zulässig, die sich den Einfriedigungen der Nachbargrundstücke angleichen, mit Ausnahme von Drahtflechtzäunen, die in keinem Falle zugelassen sind. Die Höhe der Einfriedigung soll 70cm nicht überschr

ten

Hinweise:

Alle Höhen, die Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhe, sowohl der Hauptgebäude, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sollen bei Hausgruppen und Doppelhäusern und innerhalb der geschlossenen Bauweise mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

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