Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 75, 2. Änderung, Ortslage Troisdorf-Sieglar

1) Art der baulichen Nutzung:

1.1 WR = Reines Wohngebiet nach § 3 Bau NVO.

Die in § 3 (3) Bau NVO genannten Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff 4 u. 5 i. V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO sind nicht zulässig. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

1.3 MI = Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 6 (2) Ziff 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO.
(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2) Garagen und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten (§ 64 (6), Satz 1 BauO NW).

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

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3) Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m^2 festgesetzt.

4) Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
(§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW

5) Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW

5.1 Bei den zwei- und dreigeschossigen Baukörpern sind Drempel (Kniestöcke) nicht zulässig.

5.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von 2,0 m; Dacheinschnitte (Negativgauben) bis zu einer Breite von 3,00 m.
~~Breitere Dachgauben und Dacheinschnitte können nur in Absprache mit dem Stadtplanungsamt zugelassen werden, wenn Art und Abmessung sich in das Gesamtbild des Gebäudes und die umstehende Bebauung einfügen.~~
Bei Dachneigungen von 30^{0} bis 35^{0} sind keinerlei Dachgauben erlaubt.

5.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente (z. B. Fachwerk) aufnehmen, sind nicht zulässig.

5.4 Dachflächen sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

5.5 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

5.6 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
(§ 9 (1) Ziff 25 BBauG, sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW)

5.7 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine und transparente Einfriedigungen mit einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Dieses Maß muß bei Eckgrundstücken auf 0,70 m reduziert werden. Soweit Begrenzungmauern ausgeführt werden, darf deren Höhe 0,40 m über Bürgersteig nicht übersteigen.
Die Einfriedigungen können aus den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Materialien ausgeführt werden. (Z.B. liegende und stehende Holzlamellen, Holz-Jägerzäune, schmiedeeiserne Gitter u. ä.)
Drahtflechtzäune sind in den Vorgärten ausgeschlossen.
In den hinteren Grundstücksbereichen sind Unterteilungen (Einfriedigungen) entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig.
~~Einfriedigungsarten zum Ufer des Mühlengrabens hin sind mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) abzustimmen.~~

Hinweis:

Die Darstellungen im öffentlichen Straßenraum und in Grünflächen gelten als Hinweise.

Einfriedigungsarten zum Ufer des Mühlengrabens hin sind mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) abzustimmen.