Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 77, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 WA= Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 4 (3) i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

1.2 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:

Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie auf den überbaubaren Flächen erreicht werden können. Bei dem Eckgrundstück Straße "Im Kirchtal" / Flachtenstraße können zur Einhaltung der geschlossenen Bauweise diese Höchstwerte überschritten werden.

3. Bauweise:

a= abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO
Es kann auf die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die seitliche und hintere Grundstücksgrenze gebaut, so ist ein Grenzabstand nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

4.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahmen zugelassen werden.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen (§ 9 (1) Ziff. 21 BBauG)

In den zugunsten der N. V. Rotterdam - Rijn Pijpleiding Maatschappij, Borweg 7, Den Haag, ausgewiesenen Schutzstreifen dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke:

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

7. Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BBauG i.V.m.§ 1o3 BauO NW)

7.1 Bei den ein- und zweigeschossigen Gebäuden, wo Satteldach festgesetzt ist, kann das Dachgeschoß im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Wohnzwecken genutzt werden. Dort, wo im Bebauungsplan Ausweisungen der Dachform fehlen, sollen wahlweise Flachdächer oder geneigte Dachflächen möglich sein.

7.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 3,o m. Dacheinschnitte -eingezogene Balkone- sind bis zu einer Breite von 3,o m zulässig.

7.3 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu maximal 1,o m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Drempel zulässig.

7.4 Gebäudehöhen:

Bei den eingeschossigen Baukörpern darf die Gesamthöhe 11,5o m, bei den zweigeschossigen 13,oo m nicht überschreiten.

7.5 Die Firstrichtung kann frei gewählt werden. Bei Grenzbebauung muß die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

7.6 Dachmaterialien

Die Dachflächen (Satteldach) sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

7.7 Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 15o qm nicht überbaute Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
(§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG, sowie § 1o3 (1) Ziff. 5 BauO NW)

7.8 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 soll die gewählte Einfriedigung die Höhe von o,8o m nicht überschreiten.

Im Bereich der Straßeneinmündungen darf die Einfriedigung nur o,7o m hoch sein.

Hinweise:

Alle Höhen wie Sockelhöhe, Traufhöhe und 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 sind nur Hinweise.