Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 95, Blatt 3, Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

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

1.2 MI = Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im Plangebiet zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), erhöht werden. (§ 21 a (5) Bau NVO)

2.2 Im Bereich des Gewerbehofes an der Pastor-Böhm-Straße wird aus Gründen der Weiterentwicklung und Funktion des Gewerbehofes eine Überschreitung der Höchstwerte der Bau NVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 im Bereich der Pastor-Böhm-Straße und einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 auf dem Restbereich des Gewerbehofes zugelassen (§ 17 (10) Bau NVO).
Der Gewerbehof befindet sich auf der Parzelle Gemarkung SIeglar, Flur 9, Nr. 99, von der Pastor- Böhm- Straße ausgehend bis zur nordwestlichen Nutzungsgrenze.

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

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

4. Mindestgrößen

Die Mindesgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG sowie § 103 (1) Ziff. 5 BauO NW)

6. Gestaltungsvorschriften

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

6.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von 2,0 m; Dacheinschnitte (Negativgauben) bis zu einer Breite von 3,0 m.

Soweit Dachneigungen von 30^0 - 35^0 als Bestand im Plangebiet vorhanden sind, werden hier keinerlei Dachgauben erlaubt.

6.3 Fassadenmaterialien

Vorgehängte oder aufgesetzte Plattenelemente aus Asbestzement und Bitumen und Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente, z.B. Fachwerk aufnehmen, sind nicht zulässig, das bedeutet, daß z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadegestaltungen (Putz, KLinker)keine konstruktive oder Scheinfachwerkfassade zulässig ist.

6.4 Dachflächen dürfen im Plangebiet mit dunkelgrauen und dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden.

6.5 Abstimmung der Gebäude

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

6.6 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind allgemein Rasenkantensteine zulässig. Außerdem können Einfriedigungen aus den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Materialien ausgeführt werden. Hierzu gehören liegende und stehende Holzlamellen, Holzjägerzäune, Sockelmauern mit aufstehenden schmiede-

eisernen Gittern und Hecken. Die Einfriedigungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Dieses Maß muß bei Eckgrundstücken auf 0,70 m reduziert werden.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind Unterteilungen (Einfriedigungen) entsprechend den nachbarrechtlichen Bestimmungen zulässig.

7. Hinweise

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

–