Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 43, 4. Änderung

1. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsflächen zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

4. Grundstücksgrößen

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

5. Bepflanzungen nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche) zu pflanzen.

6. Begrünung von Fassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller errichteten Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

7. Hinweise:

7.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lülsdorf.

7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswasser sind, soweit möglich, gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücken oder auf einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern.

7.3 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Während der Baumaßnahmen auf den Grundstücken ist die diesbezügliche DIN 18920 zu beachten.
Tangierte Bäume sind durch ein Fachunternehmen baumchirurgisch zu behandeln. Dies gilt für die Kronen- und Wurzelbereiche und die Stammzonen.
Zwischenlagerungen von Erdaushub und Füllmasse im Bereich von vorhandenen Gehölzen ist nicht zulässig.