S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf vom 27.09.2005 über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 Stadtteil Troisdorf, Bereich Taubengasse, Marienburgstraße, Stettiner Straße

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) , in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 27.09.2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes. In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:1.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Ausgeschlossen ist die Kleingartenanlage.

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der BauONW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedürfen, sowie für Einfriedungen und Gartengestaltungen.

§ 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Fassaden

Für den Gebäudebestand und die zulässigen baulichen Erweiterungen bzw. Neubauten (auch Garagen) sind ausschließlich glatte Putzflächen (z.B. vorhandener Kratzputz oder Wurmputz) in hellen Farbtönen, auch als Wärmedämmverbundsystem (WDVS), zulässig.

Fenster- und Türöffnungen sind mit glatt verputzten Faschen zu versehen und in dunklerem Farbton von der Fassade abzusetzen, ebenso der Sockel. Hiervon kann als Ausnahme abgewichen werden, wenn eine einheitliche und gleichzeitige Gestaltung/Umgestaltung der gesamten jeweiligen Hauszeile/-gruppe erfolgt. Die Eigentümer dieser Hauszeile sollen sich untereinander abstimmen.

2. Dächer

Die Dächer von bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden und Anbauten sind mit anthrazitfarbenen bis schwarzen, matten Dachsteinen oder Ziegeln einzudecken. Farbige oder glänzende Dachsteine sind nicht zulässig.

Dacherneuerungen oder Instandsetzungen von einzelnen Gebäuden müssen unter Verwendung des in der jeweiligen Hauszeile/-gruppe vorhandenen Dachsteines oder Ziegels erfolgen. Die Dachrinnen und Regenrohre sind einheitlich in Zinkblech vorzusehen.

Als Ausnahme ist die Verwendung eines anderen Dachsteines oder Ziegels (Farbe anthrazit bis schwarz, matt) oder von Kupferrinnen und -fallrohren bei einheitlicher und gleichzeitiger Neudeckung der gesamten jeweiligen Hauszeile/-gruppe zulässig. Die Eigentümer dieser Hauszeile sollen sich untereinander abstimmen.

Die Flachdächer von Garagen und Carports können auch extensiv begrünt werden. Die zulässigen Bepflanzungen sind der als Anlage beigefügten Liste zu entnehmen.

3. Dachgauben

Dachgauben müssen mindestens 1,0 m hinter der Gebäudeaußenwand zurückstehen und sind als Flachdachgauben in folgenden Abmessungen zulässig:

- Breite einzeln bis max. 3,0 m, insgesamt bis max. ½ der Dachlänge,
- Abstand zwischen der Dachoberkante der Gaube und dem Gebäudefirst - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m,
- Abstand untereinander und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mind. 1,25 m.

Als Ausnahme sind bei einheitlicher und gleichzeitiger Gestaltung der gesamten jeweiligen Hauszeile/-gruppe auch Zwerchgiebel zulässig.

4. Hauseingänge

Neue oder zu erneuernde Hauseingangstüren sind als Rahmentüren mit Glasfüllungen in Holz, Kunststoff oder Aluminium in weißer Farbe auszuführen.

Vordächer über den Hauseingangstüren sind als einfache Stahl- Glaskonstruktionen zulässig.

5. Fenster

Neue und zu erneuernde Fenster sind in Holz oder Kunststoff in weißer Farbe auszuführen. Die Fensterteilung ist in Anpassung an den Bestand als stehendes Format vorzunehmen. Sprossenfenster sind nicht zulässig.

6. Sichtschutz im Terrassenbereich

Im Bereich von Terrassen, die unmittelbar an das Wohngebäude angrenzen, dürfen Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von max. 3 m erstellt werden. Die zulässigen Materialien sind Holz, helles Sichtmauerwerk (Kalksandstein), hell gestrichener Beton und verputztes und hell gestrichenes Mauerwerk.

7. Einfriedungen

Einfriedungen in Vorgartenbereichen und zu öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen max. 80 cm hoch sein.

Zulässige Materialien sind Holz, offenporig natur oder dunkelbraun gestrichen, in Form von Staketenzäunen oder Jägerzäunen sowie lebende Schnitthecken. Die zulässigen Arten sind der angefügten Liste zu entnehmen.

Einfriedungen in Wohngartenbereichen dürfen max. 120 cm hoch sein. Zulässige Materialien sind Holz, offenporig natur oder dunkelbraun gestrichen, in Form von Stakentenzäunen oder Jägerzäunen, Maschendrahtzäunen (dunkelgrün beschichtet) und Drahtstabzäunen (dunkelgrün oder dunkelgrau gestrichen). Weiterhin sind lebende Hecken, auch in Kombination mit den vorab aufgeführten Einfriedungen in Form von freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken möglich. Die zulässigen Arten sind der als Anlage beigefügten Liste zu entnehmen.

8. Carports

Im Bereich der Vorgärten sind Abstellräume nur in Verbindung mit Carports zulässig.

Als Ausnahmen können Fahrradunterstellanlagen zugelassen werden, wenn sie im Bezug auf die Gesamtgröße des Vorgartens untergeordnet sind.

§ 4 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 20 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 50.000,-- € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein (Gemeindeordnung NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Satzungstext vorher beanstandet oder
d) der Form- und Verfahrensmangel ist vorher gegenüber der Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf, den 27.09.2005

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)

Anlage:

Gehölze für freiwachsende Hecken, schnittverträglich:

Felsenbirne	*(Amelanchier lamarkii)*
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare u. Sorten)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Duft-Schneeball	*(Viburnum fragrans)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*

Gehölze für Schnitthecken:

Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Weißdorn	*(Crataegus monogyna bzw. laevigata)*
Rotbuche	*(Fagus sylvatica)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare u. Sorten)*
Eibe	*(Taxus baccata)*
Buchsbaum	*(Buxus sempervirens)*

Bodendecker:

Efeu	*(Hedera helix)in Sorten*
Immergrün	*(Vinca minor)*
Fingerstrauch	*(Potentilla frutucosa) in Sorten*
Rosen	*(Rosa spec.)in Sorten*
Spindelstrauch	*(Euonymus fortunei) in Sorten*

Pflanzen für extensive Dachbegrünung (Garagen, Carports):

Kräuter:

Wucherblume	*(Chrysanthemum Leucanthemum)*
Zypressen-Wolfsmilch	*(Euphorbia cyparissias)*
Knackelbeere	*(Fragaria viridis)*
Frühlings-Fingerkraut	*(Potentilla verna)*
Scharfer Mauerpfeffer	*(Sedum acre)*
Weiße Fetthenne	*(Sedum album)*
Felsen-Fetthenne	*(Sedum reflexum)*
Milder Mauerpfeffer	*(Sedum sexangulare)*
Zweifelhafte Fetthenne	*(Sedum spurium)*

Gräser:

Fieder-Zwenke	(*Brachypodium pinnatum)*
Zittergras	*(Briza media)*

Finger-Segge	*(Carex digitata)*
Erd-Segge	*(Carex humilis)*
Aufrechte Trespe	*(Bromus erectus)*
Schaf-Schwingel	*(Festuca ovina)*
Wimper-Perlgras	*(Melica ciliata)*