T 2

Textteil

zum Bebauungsplan Nr. 13a der Stadtgemeinde Troisdorf - Gebiet Ölbergstraße - Flur 4 u.a.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Das nördliche Planungsgebiet, beiderseitig der Petersberg- und Drachenfelsstraße, zwischen Siebengebirgsallee und Bachstraße, ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BNVO) vom 26.6.1962 - BGBl. I S. 429 ausgewiesen.

b) Das südliche Planungsgebiet, beiderseitig der Ölbergstraße, zwischen Bachstraße und Siebengebirgsallee, ist als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BNVO vom 26.6.1962 - BGBl. I S. 429 im Anschluß an die bestehende städtische Kläranlage ausgewiesen.

2. Bauweise und Geschoßzahlen:

Für das Plangebiet ist für die Hauptbaukörper entlang der Straßen die zweigeschossige offene Bauweise verbindlich.

Für Nebengebäude im WA- und GE-Gebiet ist die eingeschossige geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
Die im Plan ersichtlichen diesbezüglichen Angaben sind verbindlich. Die Festlegungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 sind anzuwenden.

3. Anzahl und Stellung der Baukörper:

Die Anzahl der eingetragenen Baukörper und ihre graphische Maßendarstellung im Plan ist unverbindlich. Dagegen ist die im Plan eingetragene Gebäudestellung mit Giebel- oder Firstrichtung zur Straße hin verbindlich eingetragen und zur Erreichung einer bestimmten städtebaulichen Vorstellung einzuhalten.

4. Dachformen:

Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden nur Satteldächer, also keine Zelt-, Walm-, Pult- und sonstige Dächer zugelassen. Flachdächer sind nur bei Anbauten, wie Garagen und

Geschäftspavillons gestattet. Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

Im GE-Gebiet sind außer Satteldächer auch Pult- und Flachdächer zugelassen, da es sich hier vorwiegend um reine Zweckbauten handelt.

5. Ausbau des Dachgeschosses und Dachaufbauten:

Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglichst zu vermeiden und darf keinesfalls über 2/3 der Geschoßfläche betragen. § 2 (5) der BauO NW gilt entsprechend.

Dachaufbauten sind hierbei möglichst zu vermeiden. Sind Dachgauben unvermeidlich, so darf die Länge max. nur die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Die Dachgaube darf nicht unmittelbar am Giebelort angesetzt werden und muß mindestens 1/4 der Gesamttraufenlänge vom Giebelort entfernt bleiben. Es sind möglichst nur liegende Dachfenster anstelle der Aufbauten zu verwenden.

6. Dachneigung:

Bei bestehenden Nachbarbauten (z.B. eine Doppelhaushälfte) muß sich die Dachneigung des Neubaues (Anbau) derjenigen der vorhandenen Nachbarbebauung in Neigung, somit auch Traufen- und Firsthöhe der bestehenden Bebauung, anpassen. Bei sonstigen Neubauten sind nur Dachneigungen zwischen 23° und 30° bei nicht ausgebauten Dachgeschossen und bei ausgebauten Dachgeschossen zwischen 48° bis 55° zulässig.

7. Kniestöcke:

da es sich hier nur um zweigeschossige Gebäude handelt, wird die Anlage eines Kniestockes grundsätzlich untersagt.

8. Vorgärten und Einfriedigungen:

Die Grundstücke sind zur Straßenseite hin einzufriedigen.
Diese straßenseitige Einfriedigung kann ausgeführt werden:

a) Durch eine lebende Hecke, die eine max. Höhe von o,75 m nicht übersteigen darf. Die Bepflanzung ist zum

- 3 -

Bürgersteig hin mit Kantensteinen abzugrenzen;

b) Durch Bruchstein- oder Klinkermauer max. o,5o m hoch, mit oder ohne max. o,3o m hohem holz- oder kunstschmiedeeisernem Gitterwerk;

c) Durch Spriegel- oder Jägerzaun, mit oder ohne dahinterliegender lebender Hecke. Diese Einfriedigungsart darf ebenfalls o,75 m über Geländeoberkante (Bürgersteig) nicht überschreiten;

d) Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens bis zur rückwärtigen Gebäudeseite den Straßeneinfriedigungen anzupassen. Ab hier kann auch Maschendrahtzaun bis max. 1,8o m Höhe verwendet werden. Eine Höhe von 1,2o m soll angestrebt werden. Die Errichtung von 2 m hohen Grenzmauern gemäß der Bauordnung NW ist in diesem Gebiet unerwünscht.

Zwischen unmittelbar benachbarten Gebäuden ist eine einheitliche Einfriedigung zwingend, wobei die zuerst genehmigte Art der Einfriedigung auch für das Nachbargrundstück verbindlich ist.
Der Vorgartenraum soll möglichst als durchlaufendes Grünband ausgebildet werden.
Im Bereich der Sichtwinkel ist bei Eckgrundstücken eine Anpflanzung von über o,75 m Höhe aus verkehrstechnischen Gründen nicht statthaft. Die Stadtverwaltung behält sich vor, hier evtl. Aufwuchsbeschränkungen erforderlichenfalls im Grundbuch eintragen zu lassen.

9. Kinderspielplatz

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes, zwischen Petersberg- und Drachenfelsstraße, ist eine öffentliche Grünanlage, mit Kinderspielplatz von ca. 4oo m^2 mit Zugang über einen ca. 2,oo m breiten Fußweg von der Bachstraße aus zugänglich, vorgesehen. Diese öffentliche Anlage ist unbedingt erforderlich, da sich ähnliches in unmittelbarer Nähe nicht befindet. Außer Ruhebänken und Grünbepflanzung soll diese Anlage mit einem Sandkasten für Kleinkinder hergerichtet werden.

- 4 -

lo. Grünstreifen

Das Gewerbegebiet (GE) ist durch einen 3,oo m breiten Grünstreifen vom WA-Gebiet (lt. Plan) isoliert. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen als Lärm- und Staubfilter gegenüber dem WA-Gebiet erforderlich. Alle Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diesen Grünstreifen entlang ihrer Grenze lt. Plan in ca. 3,oo m Breite (= gesetzlich erforderlicher Mindestabstand) auf eigene Kosten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung von Hochstämmen über max. lo,oo m Baumhöhe ist nicht statthaft.

11. Grundstücksgrenzen

Die im Bebauungsplan ersichtlichen neuen Grundstücksgrenzen sind nur Vorschläge und somit unverbindlich. Dies gilt insbesondere für das GE-Gebiet, da die hier anzusiedelnden Betriebe aufgrund ihrer wirtschaftlichen Funktion von Fall zu Fall festzulegen sind. Die vorgeschlagenen Grenzen sollen im WA-Gebiet jedoch möglichst eingehalten werden.

Dieser Textteil ist Bestand des Bebauungsplanes Nr. 13a und ist gemäß § 2 (1) BBauG vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Stadtrates vom 14.3.1963 aufgestellt und beschlossen worden.

Aufgestellt:

Troisdorf, den 14.3.1963
Stadtverwaltung Troisdorf
- Der Stadtplaner -

Stadtbauoberamtmann

Anerkannt:

Troisdorf, den
lt. Beschluß vom
Stadtverwaltung Troisdorf

Bürgermeister Ratsmitglied