Stadt Troisdorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T 44, 4. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoßflächenzahl
Gemäß § 21 (5) BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Je vier oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5. Schallschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Eisenbahn abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß von R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß von R'w von mindestens 40 dB(A) erreicht wird.