Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 89 Blatt 9 liegt im Sanierungsgebiet A 2

Das Gebiet wurde durch Beschluß des Rates als Sanierungsgebiet gemäß § 5 Abstandsflächenverordnung. 1 St Bau FG förmlich festgelegt. Diese Satzung ist seit dem 30.07.1974 rechtsverbindlich

Bebauungsplan T 89, Blatt 9

Textliche Festsetzungen

---

1. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. Garagen sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagenstandorte zulässig.
Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden.

3. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO

3.1 Bei Eckgrundstücken und auf den Grundstücken Gemarkung Troisdorf, Flur 8, Nrn 1/6, 2109/2108, 1/2 u. 1/1, kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abstandsflächenverordnung. 10 BauNVO).

4. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen

4.1 In dem gekennzeichneten Gebiet entlang des Fischerplatzes kann gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

4.2 Die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

5. Gestaltungsvorschriften nach § 103 LBauONW

5.1 Abstandsflächen:

In der Hippolytusstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abstandsflächenverordnung. 2 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenzuges zu sichern (§ 103 Abstandsflächenverordnung. 1 Ziff. 6 BauONW).

5.2 Dachneigung:

Die Dachneigung in dem mit SD (Satteldach, Mansarddach u.ä.) bezeichneten Gebieten muß bei Neubauten mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden.
Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

5.3 Höhen

Die Traufhöhe der Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen darf max. 11 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15 m betragen.

5.4 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind Ziegel zu verwenden.

5.5 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

5.6 Fassadenmaterialien:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen u.ä. sind nur bis max. 0,90 m zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u.ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

5.7 Werbeanlagen

Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im I. Obergeschoß zulässig.

5.8 Flachdächer:

Flachdächer in den Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

5.9 Fenster:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wieder herzustellen.

5.10 Grünflächen:

Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6. Schallschutz

Entlang des Theodor-Heuss-Ringes (sog. Südwesttangente) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG eine Zone von 50,0 m Tiefe - gemessen von der Fahrbahnaußenkante - festgesetzt.
In dieser Zone sind auf der Seite zum Theodor-Heuss-Ring und auf den rechtwinklig dazu stehenden Gebäudeteilen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Außerhalb dieser Zone können im Einzelfall ebenfalls Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Hinweise

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) und Dachneigungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ~~mit Ausnahme des Begriffes "Fußgängerzone"~~, sind lediglich Hinweise.