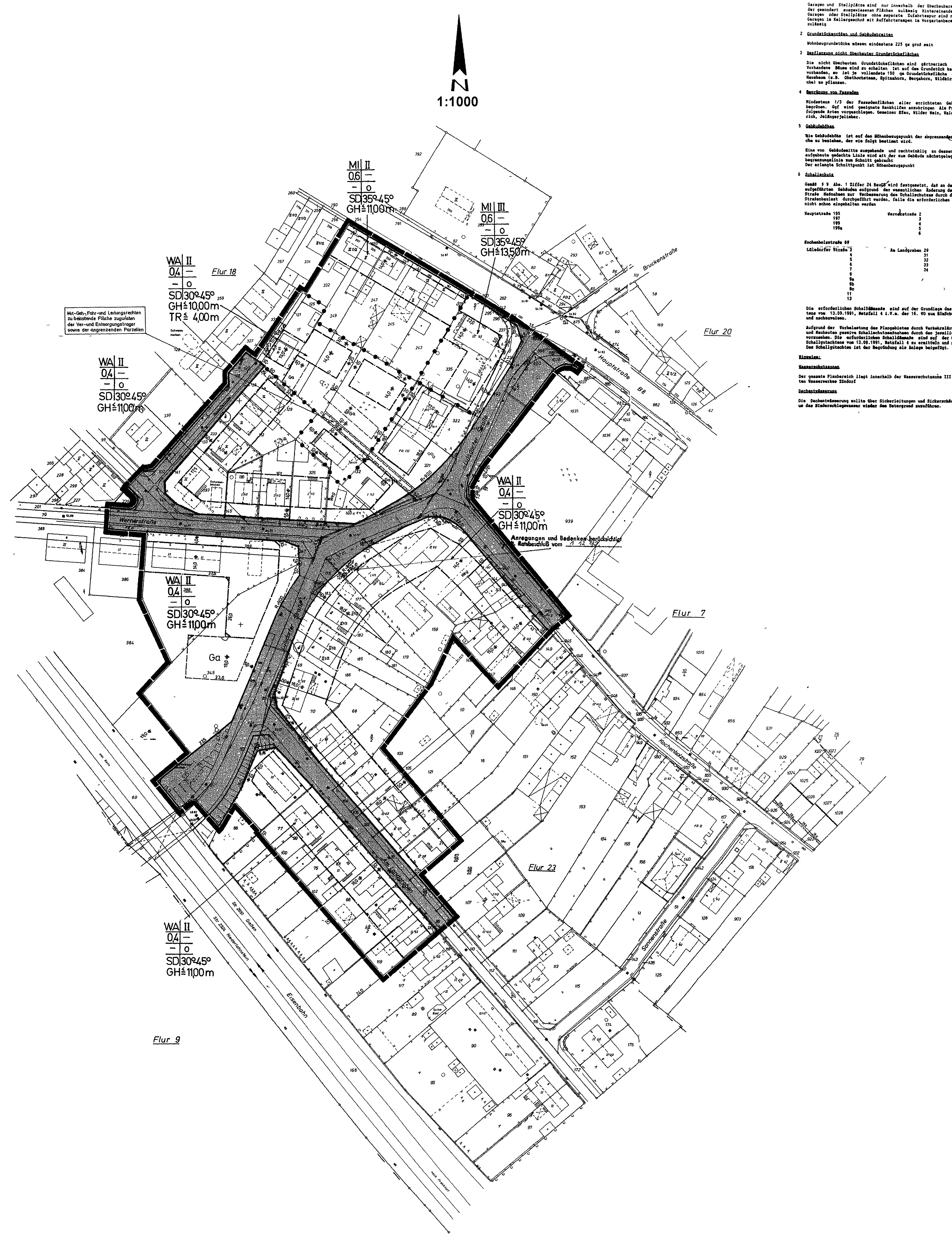


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 90 Blatt 1

1 **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

2 **Grundstücksgrößen und Gebäudebreiten**

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein

3 **Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen**

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

4 **Begrünung von Fassaden**

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.

5 **Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche 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

6 **Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß an den nachstehend aufgeführten Gebäuden aufgrund der wesentlichen Änderung der Lülsdorfer Straße Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes durch den Träger der Straßenbaulast durchgeführt werden, falls die erforderlichen Schalldämmaße nicht schon eingehalten werden

Hauptstraße	195	Wernerstraße	2
	197		3
	199		4
	199a		5
			6
Kochenholzstraße	69		
Lülsdorfer Straße	2	Am Landgraben	29
	4		31
	5		32
	6		33
	7		34
	9		
	9a		
	9b		
	9c		
	11		
	13		

Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 i.V.m. der 16. VO zum BImSchG zu ermitteln und nachzuweisen.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm sind bei Um- und Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen durch den jeweiligen Eigentümer vorzusehen. Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 zu ermitteln und nachzuweisen. Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

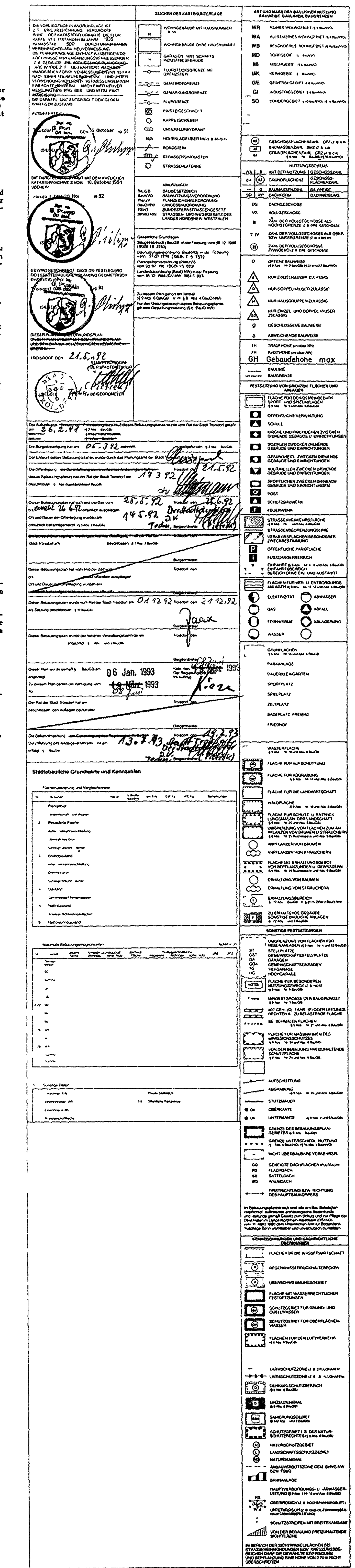
Hinweise:

Wasserschutzzonen

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, um das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zuzuführen.



stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 90 Blatt 1

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 13.7.1993

Übersichtsplan M 1:5000

