I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe der baulichen Anlagen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, beziehen sich die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist in diesen Fällen wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar.

Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Dächer von Staffelgeschossen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 350m² groß sein.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können notwenige Garagen , Carports und Stellplätze al sausnahmen zugelassen werden. Hintereinander angeordnete notwendige Garagen, Carports und Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoss mit Anfahrtsrampen Im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6. Örtliche Bauvorschriften - Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 134 ist die Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zu den Bebauungsplänen A 128, A 131, A 132, A 133, A 134 und A 135 (einheitliche Gestaltungsvorschriften für die gesamte Ortschaft Altenrath), in Kraft getreten am 06.01.1988, rechtsverbindlich.

7. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Schreiben vom 25.10.2010 AZ. 22.5-3-5382068-281/10/

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn wird empfohlen. Bei der Planung von Baumaßnahmen ist das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf frühzeitig zu beteiligen.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Plahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

10. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 26.10.2010, AZ: 65.52.1-2010-726), befindet sich das Plangebiet über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Sofern sich bei einem Bauvorhaben (Neubebauung eines Grundstücks oder Erweiterung vorhandener Gebäude in der Grundfläche) die konkrete Wahrscheinlichkeit von altbergbaubedingten Einwirkungen ergibt, hat der Bauherr im Verfahren die Eignung des Baugrundstückes durch entsprechende Gutachten (Standsicherheitsnachweis, Baugrunduntersuchung) zu belegen.