I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf die Höhe der angrenzenden Verkehsfläche.

Der Bezugspunkt für das Gebäude ist 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.

3. Grundflächenzahl

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindetsgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 10 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den gesondert ausgewiesenen Flächen und in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdisch um die Gebäudeanteile überschritten werden, die der Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und ihrer zugehörigen Nebeneinrichtungen dienen. Die zulässige Grundflächenzahl darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 3 überschritten werden.

Oberirdische Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Grundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

6. Nebenanlagen

Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen an privaten Grenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern sich aus nachbarrechtlichen Bestimmungen eine niedrigere oder größere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

Entlang von öffentlichen Verkehrsfächen sind Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig (max. Regelhöhe bei Vorgärten üblicher Tiefe); höhere Einfriedungen bis zu 1,80 m können zugelassen werden, sofern das private Einfriedungsinteresse mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

7. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG NW

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im WA 2-Gebiet auf den bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist i.S.d. § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) auf den Grundstücken unter Beachtung der textl. Festsetzung Nr. 11 zu versickern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform

Sofern in der Planzeichnung Satteldach (SD) festgesetzt ist, sind auch horizontal und/oder vertikal gegeneinander versetzte Dachflächen zulässig, sofern Pulte auf einer Länge von nicht mehr als 3 m Länge frei in Erscheinung treten. In der Höhe darf der Versatz 2 m nicht überschreiten. Maßgebender Messpunkt ist jeweils der Schnittpunkt von aufgehender Wand und Dachhaut.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

Dachgauben in Spitzböden (zweite Dachgeschossebene) sind unzulässig.

8.3 Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit unglasierten schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen und / oder naturfarbenes Zinkblech einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. 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.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Schreiben vom 25.05.2010 AZ. 22.5-3-5382068-122/10/

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn wird empfohlen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Tel. 0211 475-0) erforderlich.

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.

11. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

12. Wasserschutzzone

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Niederkassel. (Änderungsverordnung vom 5. März 2002 zur Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel vom 30.September 1983, Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 13 für den Regierungsbezirk Köln vom 02.04.2002).

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Reclyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.