Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan B 168, Blatt 2

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch

1.) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3.) Bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,33 überschritten werden darf.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,5 festgesetzt. Gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossfläche mit zu rechnen sind.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die auf die im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen bezogen sind.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO ist allein die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Auskragungen (Hauseingangüberdachungen, Balkone, untergeordnete Anbauten und dergleichen) die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

5. Stellung baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Häuser ist durch die im Plan gekennzeichnete Hauptfirstrichtung parallel bzw. senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan B 168, Blatt 2

6. Größe der Wohnbaugrundstücke
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße für Baugrundstücke ist auf 400 m² festgesetzt.

7. Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. sind zulässig, sofern die Summe ihrer Baumassen auf dem jeweiligen Baugrundstück 30 m³ nicht überschreitet.

7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind insgesamt zulässig.

8. Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen darf nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan festgesetzten Stellplatzflächen erfolgen.

9. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal zwei festgesetzt.

10. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Der im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg festgesetzte Feldweg darf nicht versiegelt und nicht befahren werden.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

11.1 Die Maßnahmenfläche A ist als Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit der RSM 8.1 einzusäen und durch zweimalige Mahd pro Jahr oder Beweidung mit höchstens 2 GVE/ha zu pflegen. Pro angefangene 100 m² Fläche ist mindestens ein Obstbaum der entspre-chenden Liste der Begründung zu diesem Plan mit mindestens der Qualität H. 3xv. DB. StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Auf der Maßnahmenfläche B ist auf der nicht mit Gehölzen bestandenen Fläche pro 2,25 m² (entspricht einem Pflanzraster von 1,5 x1,5 m) mindestens eine Pflanze der entsprechenden Liste der Begründung zu diesem Plan mit mindestens der Qualität Str. 3xv. m.B. 100/125 zu pflanzen. Die vorhandenen und die neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzen der entsprechenden Liste zu ersetzen.

11.3 Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Länge und Breite und nicht in vollständig bodenversiegelnden Bauweisen errichtet werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan B 168, Blatt 2

12. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Im Straßenraum sind auf Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe mindestens 5 Bäume der entsprechenden Liste der Begründung zu diesem Plan mit mindestens der Qualität H. 3xv. m.B. StU 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind flächendeckend mit Bodendeckern der entsprechenden Liste zu bepflanzen.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens, gemessen an der Oberkante des Fertigfußbodens, verbindlich als Höhe über Normal Null (NHN) festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB 86 BauO NRW

Als Dachform sind Satteldächer bzw. in einem Teilbereich Sattel-, Pult- oder Tonnendächer vorgeschrieben. Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, wobei die Grundflächen dieser Gebäudeteile 20 % der überbauten Flächen nicht überschreiten darf.

Für geneigte Dächer ist eine Dachneigung von 35° bis 45 ° festgesetzt.

III Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet ist vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen.

2. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz-DSchG NW die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Die Fundstellen sind zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.