I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.6, § 17 Abs.2 und § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO)

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

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden muss sich mindestens 20 cm oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus befinden.

2.1. 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.

2.2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße neuer Wohnbaugrundstücke beträgt

- bei Einzelhäusern 350 qm je Einzelhaus,
- bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1. **Ausnahmen zu Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten können hintere Baugrenzen durch Balkone und Wintergärten um bis zu 1,50 m als Ausnahme überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Für Terrassen ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von bis zu 2,50 m zulässig.

3.2. **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1. **Stellplätze, Carports und Garagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Außerhalb dieser Flächen sind (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn dabei der Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

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

5. Nebenanlagen

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

8. Dachform

Bei festgesetzten Satteldächern können ausnahmsweise auch Tonnendächer oder Mansarddach zugelassen werden.

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

9. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt 60 % der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

Dachgauben in Spitzböden (zweite Dachgeschossebene) sind unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

10. Verhalten bei der Entdeckung vom Bodendenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

11. Hinweis zum Artenschutz

Durch die Beachtung des Rodungsverbotes in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31.September gem. § 39 BNatSch wird grundsätzlich ein Verlust von Brutstätten vermieden. Darüberhinausgehend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote und Bestimmungen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des Artenschutzes infolge von Bau- oder Abristätigkeiten eintreten können. Insbesondere Dachstühle oder vergleichbare Gebäudeteile sind auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu überprüfen.

12. Einbau von Recyclingbaustoffen und Entsorgung des Bodenaushubs

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus den Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

13. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Im Bereich der teilw. bereits bebauten Grundstücke Oberstraße 63-71/Müllekovener Straße 64-76/ Flurstücke 173, 32, 366, 367 sowie Flurstück 112 wird daher eine Überprüfung der überbaubaren Flächen auf Kampfmittel empfohlen.
Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sollen bei Baubeginn auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden. Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen