TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN B 41

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen nach Abs.3 Nr.2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 In einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes (Festsetzung von "WA^V" in der Planzeichnung) sind gemäß § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO im Erdgeschoss nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.3 Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Nebenanlagen sind innerhalb des Teilbereiches, der in der Planzeichnung mit "WA^V" ausgewiesen ist, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der ausserhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für die "Oberirdische Ableitung von Niederschlagswasser" und die "Teilkompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft" zuzuordnen.

2.2 In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes, bei der die Festsetzung ”Offene Bauweise; nur Hausgruppen zulässig” getroffen wurde, kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 6 eine Überschreitung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen um max. 10 % als Ausnahme zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen bei den festgesetzten Doppelhäusern und Hausgruppen die Baugrenzen durch Eingänge, Treppenhäuser und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn die Breite dieser Bauteile weniger als die Hälfte der gesamten Baukörperbreite beträgt.

4. Gebäudehöhen

4.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so sind die Höhen der entsprechenden Ausbauplanung zu entnehmen. 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 nächst gelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äussere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Aussenwand und der Dachhaut.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind im Zusammenhang mit den innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften festgesetzten maximalen Drempel - und Sockelhöhen (siehe SATZUNG § 3) zu beachten.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung gesondert festgesetzten und mit " GA " gekennzeichneten Flächen zulässig. Alternativ können dort auch Carports oder offene Stellplätze errichtet werden. (Begriffsdefinition "Carport": überdachter Stellplatz ohne Tor und seitliche Begrenzung durch geschlossene Wand).

5.2 Sind in der Planzeichnung allein Gemeinschaftscarports (“GCP”) festgesetzt, so sind innerhalb dieser Flächen ausschliesslich überdachte sowie nicht überdachte Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in diesen Zonen unzulässig.

5.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenzonen die Errichtung eines zusätzlichen offenen Stellplatzes unter der Voraussetzung zulässig ist, dass je Wohneinheit im Einfamilienhausbau der 2. Stellplatz nicht bereits an anderer Stelle (ausreichend dimensionierte Carport-Vorfläche/Garagenvorfläche) nachgewiesen werden kann. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Vorgartenzonen grundsätzlich unzulässig.

5.4 Die Festsetzungen gemäß 5.3 dieses Bebauungsplantextes sind nicht auf Wohneinheiten anzuwenden, die sich innerhalb von Wohnbauflächen befinden, die in der Planzeichnung mit der textlichen Vormerkung " VERKEHRS- REDUZIERT " versehen sind.

5.5 Sind in der Planzeichnung Tiefgaragen (“TG”) festgesetzt, so ist die gleichzeitige Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig.

5.6 Die Ablösung von Stellplätzen gemäß der "Satzung der Stadt Troisdorf über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz und der Gebietszone" ist nur als Ersatz für Tiefgaragenstellplätze (Festsetzung von "TG" in der Planzeichnung) an den Haupterschliessungsstraßen der Bauabschnitte 2, 3 und 4 zulässig. Zulässig ist in den oben beschriebenen Fällen eine Ablösung von maximal 30 % der erforderlichen Stellplätze.

6. Gemeinbedarfsflächen

Im Rahmen der Hochbauplanung ist entsprechend der späteren Bebauung und Nutzung nachzuweisen, dass die verkehrliche Erschliessung, einschliesslich der notwendigen Wendemanöver, ggf. unter Einbeziehung der Gemeinbedarfsflächen selbst, möglich ist. Eventuell notwendige Stellplätze für Bedienstete der Einrichtung sowie Behindertenstellplätze sind auf der Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen.

7. Bindungen für die Bepflanzung

7.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten und Flächen sind Einzelbäume und Gebüsche zu erhalten.

7.2 Entlang der Haupterschliessungsstraßen sind beidseits je ein Einzelbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm je angefangene 5 Stellplätze zu pflanzen. Fallen festgesetzte zu pflanzende Bäume aus, sind diese Bäume durch Bäume der o.g. Qualität zu ersetzen; als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch gleiche Bäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm zu ersetzen.
Die Baumscheiben der Straßenbäume müssen eine offene Fläche von mind. 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

8. Weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 8 und 8a BnatSchG

8.1 Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

a) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vorrangig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

b) Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

c) Die nicht durch Gebäude, Wege und Terrassen überbauten Tiefgaragenflächen sind mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht für die Bepflanzung zu versehen.

d) Die Gemeinschaftsgrünanlagen zur Teilkompensation sind naturnah zu gestalten. Sie sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie mind. 1 Stück Laub- oder Obstbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm je angefangene 100 m² zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind mit Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochthonem Saatgut, einzusähen. Zulässig sind nur wassergebundene befestigte Wege in einer maximalen Breite von 1,50 m.

e) Die Fassaden der öffentlichen Gebäude sind in einem Abstand von max. 5 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.

f) Stell- und Parkplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen sind so anzulegen, dass durch eine Flächen- oder Muldenversickerung das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann (kf-Wert min. 2 x 10^{-5}), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die Untergrundentwässerung ist ggf. entsprechend auszubilden.

8.2 Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans

a) Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standort**gerechten, heimischen Gehölzen sowie mind. 1 Stück La**ub- oder Obstbaum in der Quali**tät 3 x gepflanzt,** Stammumfang 18-20 cm je angefan**gene 100 m² zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind mit Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochth**onem Saatgut, einzusähen. Zuläs**sig sind nur wassergebundene befestigte Wege in einer maximalen Breite von 1,50 m.**

b) Auf den in der Planzeichnung "a 1" gekennzeichneten Flächen sind Baumhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 100 m² 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang 18/20, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18, 5 Heister 150/175 hoch und 40 Sträucher je nach Art in Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu pflanzen.

c) Auf den in der Planzeichnung "a 2" gekennzeichneten Flächen sind Obstwiesen mit Gebüschen anzulegen. Dabei sind je 100 m² ein Obstbaum der Sortierung 10/12 oder 20 Stück Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind mit Wiesengräsern und -kräutern möglichst aus autochthonem Saatgut, einzusähen. Auf ca. 5 % der Fläche ist der Oberboden abzutragen und abzufahren, und die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.

d) Auf der in der Planzeichnung mit "a 3" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Obstbrache/-wiese der Eigenentwicklung zu überlassen.

8.4 ZUORDNUNGSVORSCHRIFT

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen, die durch die Wohnbebauung, die Gemeinbedarfsflächen und die Erschliessung erfolgen, insgesamt zuzuordnen. Auf die Erschliessungsfläche entfallen dabei ca. 24,3 % des gesamten Ausgleichs.

9. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51a LWG

9.1 Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in Form von offenen befestigten Rinnen der jeweiligen Gemeinschaftsanlage zur oberirdischen Ableitung von Niederschlagswasser zuzuführen, sofern gemäß des Entwässerungskonzeptes keine unterirdische Ableitung vorgesehen ist.
§ 51a Abs. 4, LWG (Ausnahmeregelung) bleibt hiervon unberührt.

9.2 Die Versickerung von auf den Dächern anfallenden Niederschlagswässern ist im Bereich der privaten Grundstücke unzulässig. Zulässig ist dagegen die Speicherung und Nutzung des Niederschlagswasser, soweit sichergestellt ist, dass benutztes Niederschlagswasser als verunreinigtes Wasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird.

9.3 Die Ableitung der innerhalb der entsprechenden Gemeinschaftsanlagen gesammelten Niederschläge ist gemäß den technischen Erfordernisse zu gewährleisten. Der Betrieb, die Wartung und Kontrolle der Anlagen ist durch die jeweilige Eigentümergemeinschaft sicherzustellen.

9.4 Die Versickerung des abgeleiteten und zusammengeführten Niederschlagswassers der Dachflächen ist ausschliesslich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig. Die Versickerung muss über belebte Bodenschichten erfolgen.

10. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW

10.1 **Für die in der Planzeichnung mit SD=Sattelfach festgesetzten Bereiche ist nur die Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs ohne Firstverbreiterung und Abwalmung zulässig. Die Neigung der beiden Dachflächen darf nicht differieren. In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflächen können bei gleicher Dachneigung zugelassen werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.**

10.2 **Für die in der Planzeichnung mit PD=Pultdach festgesetzten Teilbereiche ist nur das einseitig geneigte Pultdach in Verbindung mit einem gegenüber einer Aussenwand des Gebäudes zurückgesetzten Dachgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss muss dabei einseitig im Bereich der oberen Dachflächenbegrenzung (First) zurückgestaffelt werden (einseitiges Staffelgeschoss). In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflächen sind unzulässig.**
Die in der Planzeichnung festgesetzte "Traufhöhe" entspricht beim Pultdach der unteren Dachflächenbegrenzung, die "Firsthöhe" entspricht der oberen Dachflächenbegrenzung.

10.3 **Bei Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern innerhalb eines Teilbereiches sind je nach Dachform folgende Dachneigungen einzuhalten:**
- Satteldächer: 30-40 ° Dachneigung
- Pultdächer: 8-16 ° Dachneigung

10.4 **Für die in der Planzeichnung mit ZD=Zeltdach festgesetzten Teilbereiche ist nur die Form des klassischen Zeltdachs zulässig. Die Neigung der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen darf nicht differieren. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind unzulässig. Die Zurückstaffelung des Dachgeschosses ist zulässig.**

10.5 **Mansarddächer sind unzulässig. Dies gilt auch für mögliche Kombinationen von zulässigen Dachformen mit Mansarddächern.**

10.6 **Die festgesetze Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.**
Oberirdische Garagen und Carports sind als Flach- oder Pultdach mit max. 8 ° Dachneigung auszuführen, die Festsetzungen des Punktes 7 (Bindungen für die Bepflanzung) sind zu beachten.

11. Nachrichtliche Übernahme

11.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Niederkassel (Schutzgebietsverordnung vom 30.09.1983, Amtsblatt Köln Nr. 44 vom 31.10.1983 mit Änderung vom 09.04.1993, Amtsblatt Köln Nr. 17 vom 26.04.1993).

11.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 2 geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 23 Landschaftsgesetz NW.

12. Hinweise

12.1 Auf Bäume, die unter Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen und den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, finden die Vorschriften der Baumschutzsatzung über Ausnahmen und Ersatzpflanzungen Anwendung. Soweit beim Ausfall festgesetzter Bäume, die von der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf erfaßt werden , aufgrund der Satzung weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Ersatzes gestellt werden, finden die Vorschriften der Satzung ergänzend Anwendung.

12.2 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Niederkassel sowie der "Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" sind zu beachten.

12.3 Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Aufteilungen der festgesetzten Verkehrsflächen sind Darstellung ohne Normcharakter.

12.4 Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärme bzw. Grundwassernutzung ist eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung entsprechend Wasserhaushaltsgesetz. Von den Anlagebetreibern sind entsprechende Anträge zu stellen.