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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes(§ 4 Abs. 3 Nr. 1), sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2), 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)

2.1. **Überschreitung der GRZ und GFZ**
In den Wohngebieten WA 1.2 und WA 1.4 ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,45 zulässig, wenn die Einhaltung der Obergrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und wenn die jeweilige Überschreitung geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

2.2. **Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke**
Die Mindestgröße der 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.

2.3. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird bei festgesetzter Einzel- oder Doppelhausbauweise und bei Hausgruppen (in den Wohngebieten WA 0 bis WA 3.4) auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

2.4. Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden muss sich mindestens 20 cm oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus (Regenrückstauebene) befinden.

2.5. Bezugshöhe
~~Als Bezugshöhe wird die bestehende Geländeoberfläche (Geländehöhe) festgesetzt.~~
Als Bezugshöhe wird die Straßenachse festgesetzt. Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute

gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Achse der Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

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

3.1. Abweichende Bauweise (WA 1.1)
Im Wohngebiet WA 1.1 können Gebäude einseitig auf die Grenze gebaut werden. Bei einer offenen Bauweise sind Abstandsflächen nach BauO NW einzuhalten.

3.2. Ausnahmen zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Wohngebieten WA 2.1. bis WA 4 können 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.

3.3. 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.

3.4. Maximale Gebäudelänge von Hausgruppen (WA 3.2.)
Im Wohngebiet WA 3.2 wird eine maximale Gebäudelänge von 42,50 m festgesetzt. Hier sind auch Kettenhäuser mit einseitiger Grenzbebauung möglich.

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 geplante oder bestehende 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.

4.2. Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgarage) (WA4)
Im Wohngebiet WA 4 sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Behindertenstellplätze sind auch oberirdisch innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme 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.

5.2. Versorgungsfläche

In der festgesetzten Versorgungsfläche ist eine max. 2.000 qm große Versickerungsanlage zulässig. Nach Realisierung der Versickerungsanlage sind die Restflächen als öffentliche Grünfläche zu nutzen (§ 9 Abs. 2 BauGB).“

6. Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen entlang des Wirtschaftsweges am südlichen Ende des Plangebietes ist die bestehende Struktur aus Bäumen und Feldhecken zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gekennzeichnete öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, erfüllt gleichzeitig eine landschaftspflegerische Ausgleichsfunktion. Daher sind der öffentlichen Grünfläche vorwiegend einheimische Sträucher und Gehölze zu verwenden. Mindestens 1/5 der Grünfläche ist mit Gehölzen der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Sorten dieser Gehölze sind aufgrund der teilweise besseren Wuchs- und Anwuchseigenschaften ebenfalls zulässig

Bäume:

Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Esche	*(Fraxinus excelsior)*
Holzapfel	*(Malus sylvestris)*
Feldulme	*(Ullmus carpinifolia)*
Stieleiche	*(Quercus robur)*
Traubeneiche	*(Quercus petrea)*

Sträucher:

Felsenbirne	*(Amelanchier laevis)*
Hecken -Berberitze	*(Berberis thunbergii)*

Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Stechpalme	*(Ilex aquifolium)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Holzapfel	*(Malus sylvestris)*
Johannisbeere	*(Ribes sanguineum `Àtrorubens`)*
Stachelbeere	*(Ribes alpinum ´Schmidt´)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*

8. Festsetzung zum Artenschutz

Der Bebauungsplan schneidet das Brutbiotop zweier Feldlerchenpaare an (Gutachten Galunder 2014). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind über einen Zeitraum von 30 Jahren 6 „Lerchenfenster“ in geeigneten, je nach Bewirtschaftung wechselnden, Flächen anzulegen. Entsprechend schließt die Stadt Troisdorf einen Vertrag mit der Stiftung über die Anlage und dauerhafte Betreuung von 6 Feldlerchenfenstern in geeigneter Lage, in einem mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Raum zwischen Troisdorf und Niederkassel. Maßgabe für die Durchführung ist dabei der Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Schlussberichtes vom 05.02.2013.

9. Zuordnungsfestsetzungen

Der Eingriff aufgrund der Wohnbauflächen verursacht ein rechnerisches ökologisches Defizit von 166.000 Biotopwerteinheiten (BWE) nach LUDWIG (1991). Dieses Defizit wird durch die Anlage von Hausgärten nur teilweise ausgeglichen (66.640 BWE). Dem Eingriff wird daher zum einen die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der gesamten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Plangebietes (M 1 in der Begründung des Bebauungsplanes) im Umfang von 15.000qm zugeordnet (75.000 BWE). Zum anderen wird dem Eingriff die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Bebauungsplanes SP 22, BL. 3, 4. Änderung im Umfang von 4.992qm(24.960 BWE, Maßnahme 2.1) in den folgenden Flurstücken zugeordnet:

Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 335	1.803	qm
Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 79	691	qm
Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 78	577	qm

Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 76	891	qm
Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 75	867	qm
Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 53	430	qm

Der Eingriff aufgrund der Verkehrsflächen verursacht ein rechnerisches ökologisches Defizit von 55.300 Biotopwerteinheiten (BWE) nach LUDWIG (1991). Dem Eingriff wird zum einen die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Bebauungsplanes SP 22, BL. 3, 4. Änderung im Umfang von 2.008qm zugeordnet (10.040 BWE, Maßnahme 2.2) in den folgenden Flurstücken zugeordnet:

Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 53	430	qm
Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 54	588	qm
Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 56	443	qm
Gemarkung Spich, Flur 16, Flurstück 57	548	qm

Zum anderen wird dem Eingriff der Erwerb von 45.260 BWE aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue zugeordnet.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der L 332n ist auf den gekennzeichneten Flächen der Plandarstellung ein Lärmschutzwall in Höhe von 4,00 m über Straßenoberfläche/Gradiente anzulegen.

11. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 11 DSchG NW)

Im Plangebiet wurde eine qualifizierte archäologische Prospektion zum „Bebauungsplan E 65, Blatt 3 in Troisdorf-Eschmar“ durchgeführt. Das Ergebnis der Firma „archaeologie.de“, Moers/Brühl vom Januar 2016 ist als Anlage 5 der Bebauungsplanbegründung beigefügt.

Danach wurden schwerpunktmäßig in einem Teilbereich der Fläche mittelalterliche und neuzeitliche Streufunde aufgelesen, sowie Befunde, die auf eine vorgeschichtliche Siedlungstätigkeit im Bereich der untersuchten Fläche hindeuten. Gemäß § 11 DSchG NW ist die Sicherung der Bodendenkmäler (Erhaltung bedeutender Bodendenkmäler als Bodenarchiv) im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten. Die Quellen sollen für die Forschung durch Ausgrabung gesichert werden.

Belange des Bodendenkmalschutzes stehen der festgesetzte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegen, wenn in dem im Beiplan gekennzeichneten Ausgrabungsbereich vor Bodeneingriffen eine wissenschaftliche Untersuchung nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 Denkmalschutzge-

setz NW durchgeführt wird. Es besteht die Notwendigkeit der Ausgrabung des geschlossenen archäologischen Befundes. Die archäologischen Sicherungsmaßnahmen sind durch eine Fachfirma in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn durchzuführen, das nach dem Stand der Arbeiten die Freigabe der Flächen oder Teilflächen erteilt.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch außerhalb der Ausgrabungsbereiche mit erhaltenen Resten vorgeschichtlicher Besiedlung zu rechnen ist, die ggf. nach Vorgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege während der Plandurchführung zu sichern sind. Unabhängig hiervon sind die Hinweise unter Nr. 16 zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

12. Angleichung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Innerhalb der für Doppelhäuser und Hausgruppen ausgewiesenen Flächen muss bei einer Grenzbebauung, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude beantragt oder gebaut worden ist, die gleiche Gestaltung (Material und Farbe) für die Außenwand und die Dachausbildung angewendet werden.

13. Einfriedigungen

Im Gartenbereich sind Einfriedigungen bis zu 2,0 m zulässig.

14. Dachform, Dachneigung

Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

15. Anschluss- und Benutzungszwang

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Troisdorf, durch die gemäß § 16 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes des Bundes i.V.m. § 9 der Gemeindeordnung für das Land NRW ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Netz der öffentlichen Nahwärmeversorgung, unter anderem auch zum Zweck des Klima- und Ressourcenschutzes, begründet wird.

16. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 17). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

17. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) zentral über eine Versickerungsanlage abzuleiten.

18. Kampfmittel

Eine „Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel“ mit Baubeginn wird empfohlen.

19. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

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 Untere 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.

20. Bodenmaterial/Bodenaushub

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen.

21. Hinweis zum Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Die Stellplätze und die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

22. Sonstige Hinweise

Die strichliniert eingetragenen Grundstücksaufteilungen sind Darstellungen ohne Normencharakter.