I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.

2.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Hausbaum zu pflanzen (z. B. Obstgehölz als Hochstamm oder Birke, Eberesche, Ahorn und Weide).

II. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden. Bei Gartenabtrennungen sollten heimische Heckengehölze gefördert werden. Das kann auch in Verbindung mit Zäunen geschehen (Hainbuche, Rainweide, Feldahorn, Schlehe, Hundsrose).

6. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis 7) gemäß § 51a LWG

auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

7. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. 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 ist das genehmigungspflichtige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Die Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde (Rhein-Sieg-Kreis) zu beantragen ist. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

8. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overrath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.