1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so ist die Höhenlage der Baustraße zuzüglich 0,30 m die Bezugshöhe.

Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gelegte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

4. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).

5. Hinweise

5.1 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolenversicker-ungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind.

5.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

5.3 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der ”Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone” sind zu beachten.

5.4 Im Plangebiet befinden sich verschiedene Obstbäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind.

5.5 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder – befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalplege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, für den Fortgang der Arbeiten, ist abzuwarten