TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan H 186 der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalnull - NN.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Soweit nicht gesondert festgesetzt sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die hintere Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

Sind Garagen festgesetzt, so sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen orientiert sind, dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind ausschließlich als Metalldrahtzaun (Industriezaun), Hecke oder als Kombination von Metalldrahtzaun und Hecke zulässig. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

5. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten und schwach belasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung gem. § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwasser im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Baunanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

6. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Telefon 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass trotz fehlender Hinweise auf ein Vorhandensein von Kampfmitteln keine Garantie auf eine Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann.
Bauarbeiten sind generell sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstegelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empholen (AZ: 22.5-3-5382068-87/09).

8. Zulässigkeit von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch den Rhein-Sieg-Kreis zulässig.

9. Schutz der Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Deren Schutz ist bei baulichen Maßnahmen oder Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen mit den Stadtwerken Troisdorf abzustimmen und sicherzustellen.

10. Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Bewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.