I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO) sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 überschreiten; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 qm. Grundstücksanteile von Gemeinschaftsflächen und dem Baugrundstück in Gemeinschaftsanlagen separat zugeordnete Grundstücksflächen für Garagen und Nebenanlagen sind den Baugrundstücken zuzurechnen.

4. Gebäudehöhen

(1) Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand des letzten Vollgeschosses und der Dachhaut des Hauptdaches definiert. Als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachfläche.

(2) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse, die traufseitig mindestens 1 m hinter die aufgehende Außenwand des darunter liegenden letzten Vollgeschosses zurücktreten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis zu 1,50 m sowie durch Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig, soweit dafür gesondert Flächen festgesetzt sind. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind Carports mit einer schalldämmenden Rück- / Seitenwand von mindestens 2 m Höhe auszuführen.

7. Nebenanlagen (Abstellräume)

Die als Nebenanlagen festgesetzten Abstellräume sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einer schalldämmenden Rück- / Seitenwand von mindestens 2 m Höhe auszuführen. Die Lage der schalldämmenden Wand kann einer ggf. geringeren Größe des Abstellraumes angepasst werden, wenn die straßenbegleitende Schallschutzwand für einen lückenlosen Anschluss entsprechend verlängert wird.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktive Schallschutzmaßnahmen
(1) Die schalldämmenden Rück- / Seitenwände von Garagen / Carports und Abstellräumen sowie die freistehende Schutzwand sind als Schallschutzsystem insgesamt zu errichten.

Passive Schallschutzmaßnahmen:
(2) In Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Lärmschutzmaßnahmen mit folgendem erforderlichen Schalldämm-Maß zu treffen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R`w, res des Außenbau-teils für Wohnräume in dB
III	61 – 65	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8,
Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

(3) Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

(4) Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

(5) Schlafräume hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m□/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB(A) nicht überschreiten.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen ist an den zeichnerisch festgesetzten Standorten je ein Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm mind. 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm). Die übrige Fläche ist bodendeckend zu bepflanzen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen sind die angrenzenden Schallschutz- und Garagen- / Carportwände durch Kletterpflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann zur Verwirklichung besonderer Gestaltungsabsichten für die zu begrünende Wandfläche auf eine Berankung ganz oder teilweise verzichtet werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

10. Dachform

(1) Pultdächer sind nur in Verbindung mit Staffelgeschossen zulässig, die die Anforderungen nach Nr. 4 Abs. 2 erfüllen.

(2) Die Dächer einer Hausgruppe sind mit einer einheitlichen Dachform zu gestalten.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten nicht für Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51a Landeswassergesetz

(1) Um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden kann dass anfallende Niederschlagswasser zum Schutz der Trinkwasserförderung im Wasserwerk Oberlar nur über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken versickert werden. Wegen der damit verbundenen besonderen Einschränkungen der Grundstücksnutzung aufgrund des vorliegenden kosten- und flächensparenden Bebauungskonzeptes steht § 51a des Landeswassergesetzes einer Übernahme des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation nicht entgegen.

(2) Sofern im Einzelfall eine freiwillige Versickerung von Niederschlagswasser beabsichtigt ist, hat der Nutzungsberechtigte des Grundstücks nachzuweisen, dass dies gemeinwohlverträglich möglich ist.

12. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potentiellen Überflutungsbereich der Sieg. Es sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden. Die Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimieren.

13. Altlasten und Bodenschutz

Im Rahmen der Baureifmachung anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, z.B. aus Auffüllungen, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor Abfuhr dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen.

14. Kampfmittel auf den Grundstücken

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann und vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen eine Überprüfung empfohlen wird.

15. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 9030-22) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Weisung des Fachamtes ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.