Stand: 01.10.2019

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 u. § 3 BauNVO)

   Im reinen Wohngebiet (WR) werden die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Trauf- und Firsthöhen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

   Die Traufhöhe darf max. 6,5 m betragen. Die Firsthöhe darf max. 11,0 m betragen. Technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen dürfen die Firsthöhe überschreiten.
   Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der vorhandenen gebäudeseitigen Kante des Gehweges vor dem Baugrundstück (Straßenbegrenzungslinie). Bei Eckgrundstücken gilt die Gehwegkante auf der Seite, von der die verkehrliche Haupterschließung erfolgt. Bei Hinterliegergrundstücken gilt der Bezugspunkt des zugehörigen Vorderliegergrundstücks.

3. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

   Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten ist bis 0,6 zulässig.

4. **Abweichung vom Baufenster** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

   Die hintere Baugrenze des Baufensters im Eckbereich Amselweg/Bussardweg kann auf eine Baufenstertiefe von 14,0 m überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Flächenversickerung von ungesammeltem Niederschlagswasser anstelle einer Muldenversickerung ausreichend umgesetzt werden kann oder wenn ein ausreichender Abstand der Mulde zur Unterkellerung auf andere Weise eingehalten wird (z.B. nur straßenseitige Teilunterkellerung).

5. **Mindestgröße der Baugrundstücke** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

   Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 350 m².

6. **Flächen für Garagen und Stellplätze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die für Stellplätze (St) festgesetzten, aber nicht als solche genutzten Flächen gärtnerisch angelegt oder zumindest wasserdurchlässig gestaltet werden.

   Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze (St) zulässig.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

   Im reinen Wohngebiet (WR) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. **Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

   Die Geltungsbereichsgrenze entlang des Amselweges ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

9. **Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

10. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

    Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis der Unternehmen, Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

11. **Gestaltung von Freiflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

    Die nicht überbauten Grundstückflächen sind gärtnerisch zu begrünen.

12. **Erhaltung von Einzelbäumen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

    Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen wird empfohlen, den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung zu folgen.

    Der Erhalt von Bäumen, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, bleibt von der Festsetzung unberührt.

II. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 44 (2) LWG

1. **Versickerung von Niederschlagswasser**

   Das auf den befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Ausnahmeregelung gem. § 44 Abs. 4 LWG bleibt hiervon unberührt.

   Zulässig sind
   - Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers
   - Muldenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers, ggf. mit darunter angeordneter Rigole zur Erhöhung der Versickerungsleistung.

   Hinweis:
   Die Beschränkungen der Wasserschutzzone sind zu beachten. Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen. Für eine spätere Wartung einer Muldenversickerung muss eine Zufahrt zur Anlage gewährleistet werden. Die Versickerung erfordert den Austausch der gewachsenen Bodendeckenschicht (Hochflutablagerungen) in einer Mächtigkeit von ca. 1,80 m bis 3,50 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Mulden müssen 6,0 m Abstand zum unterkellerten Bereich und 2,0 m Abstand zur Nachbargrenze einhalten. Einzelheiten zur Versickerung sind der Anlage der Planbegründung zu entnehmen (Hydrogeologisches Gutachten von Kühn Geoconsulting GmbH (1996), Bonn).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Kampfmittel

   Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD) überprüft (Auswertung von Luftbildern, Schreiben vom 28.06.2018, AZ 22.5-3-5382068-414/18). Demnach gibt es Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel wird daher empfohlen. Aufschüttungen nach 1945 sind abzuschieben und Details dazu (Bereich und Vorgehensweise) mit dem KBD abzustimmen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD ist dabei zu beachten.

2. Wasserschutzzone

   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.

   Der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist genehmigungspflichtig. Stellplätze und befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

3. Bodenmaterial/-aushub

   Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Bodendenkmalpflege

   Beim Auftreten von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Be-/Funden ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039, Fax 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Artenschutz

   Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

   - Baubedingte Eingriffe in die Vegetation (Beanspruchung während der Baumaßnahme, Rückschnitte und Beseitigung) sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nur von Oktober bis einschließlich Februar (vgl. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG). Bei Eingriffen während der Brutzeit sollte vorab eine Brutansiedlung vermieden werden oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

   - Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme und eine Beschädigung von Lebensräumen sind zu minimieren. Höhlenbäume sind so weit wie möglich zu erhalten.

   - Ist die Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar, sind sie vorher auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen. Es sollte frühzeitig darauf geachtet werden, dass potenzielle Winterquartiere nicht genutzt werden. Bei Besatz sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten (z.B. Ausflug abwarten und Höhlen dann schließen oder Umsetzung in Ersatzquartiere). Zudem sind Fledermauskästen im Plangebiet und/oder in dessen Nähe als Ersatzquartier einzurichten, wenn Hinweise auf populationsrelevante Fledermausquartiere (etwa Wochenstuben) nachgewiesen werden. Anzahl und Standort der Kästen sind in Abstimmung mit dem Gutachterbüro festzulegen und die Umsetzung zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz vorzulegen.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 1 wird im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung durch die 2. Änderung aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 1 werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.