Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2a

1. Art der Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sind die nach Abs. 2 Nr. 9 zulässigen Tankstellen und die Ausnahmen nach Abs. 3 (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.3 Auf der mit der Zweckbestimmung „Garten- und Weideland“ festgesetzten privaten Grünfläche sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten nicht stören.

2. Maß der Nutzung

Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für die Niederschlagswasserversickerung hinzuzurechnen.

3. Bauweise

a = abweichende Bauweise

3.1 Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise a 1 festgesetzt, gilt die offene Bauweise mit einer gegenüber § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO reduzierten Längenbeschränkung auf 27 m.

3.2 Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise a 2 festgesetzt, darf wie in der geschlossenen Bauweise ohne öffentlich-rechtliche Sicherung, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird, auf die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern auf dem Nachbargrundstück nicht bereits ein Gebäude mit Abstand errichtet worden ist, zu dem der erforderliche Mindestabstand nach BauO NW nicht eingehalten wird. Wird nicht auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut, obwohl auf der Grundstücksgrenze bereits ein Nachbargebäude errichtet ist, ist ein seitlicher Grenzabstand nach den Vorschriften der BauO NW einzuhalten.

3.3 Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise a 3 festgesetzt, sind in der offenen Bauweise nur Doppelhäuser zulässig mit der Abweichung, daß die Gebäude auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen durch einen eingeschossigen Garagen-

baukörper zu verketten sind (Kettenhäuser). Über den Garagenbaukörpern sind Satteldächer mit einer Traufhöhe von max. 3,50 m zu errichten, die Fristhöhe muß mind. 6,0 m betragen und darf 7,0 m nicht überschreiten.
Die Dachneigung und Firstrichtung des Garagenbaukörpers ist der des Hauptbaukörpers anzupassen.

4. Firstrichtung

Bei festgesetzter Giebelständigkeit der Gebäude sind die Gebäude in einer Frontbreite bis zu 10,0 m giebelständig zu errichten. Bei größeren Frontbreiten sind traufständige Abschnitte an- bzw. einzufügen, die wiederum 10,0 m nicht überschreiten dürfen.

5. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt je nach Bauweise für

- **Einzelhäuser 400 qm je Einzelhaus,**
- **Doppelhäuser 275 qm je Doppelhaushälfte,**
- **Hausgruppen 225 qm je Gruppenhaus.**

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

6. Gebäudehöhen

6.1 **Soweit in der Planzeichnung keine Gebäudehöhen über NN (Normalnull) festgesetzt sind, beziehen sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so beziehen sich die Höhen auf die geplanten Höhen der Straßen- und Wegeachsen. Zwischen den in der Planzeichnung angegebenenen Bezugshöhen (BZ) sind die Höhen linear zu interpolieren. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln:**
Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie oder Höhenbezugslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

6.2 **Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.**

7. Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden

7.1 Im Einwirkungsbereich des landwirtschaftlichen Betriebes A am Ammerweg kann nicht ausgeschlossen werden, daß in den späten Abend- und frühen Morgenstunden zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr durch betriebsbedingte Aktivitäten der schalltechnische Orientierungswert (Beurteilungspegel) der DIN 18.005 für Allgemeine Wohngebiete vor den der Schallquelle zugewandten Fenstern in den für passive Schallschutzvorkehrungen gekennzeichneten Baublöcken gelegentlich überschritten wird. Um auch für diesen Fall den empfohlenen Innenraumpegel für Schlafräume nachts zu gewährleisten, sind Außenwände und Dachflächen einschließlich Zusatzeinrichtungen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baublöcken so auszubilden, daß die nicht im Schallschatten liegenden Gebäudeseiten insgesamt ein resultierendes Bauschalldämm-Maß R'w res. von mind. 30 dB (A) nicht unterschreiten. (Bei einer allgemein üblichen Gebäudeausführung in Massivbauweise, Isolierverglasung und gedämmten Rolladenkästen wird dieses Schalldämm-Maß i.d.R. erreicht bzw. übertroffen.)

7.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster nicht im Schallschatten des Gebäudes liegen, ist in den in der Planzeichnung für passive Schallschutzvorkehrungen gekennzeichneten Baublöcken eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellt. Die Lüftungseinrichtung ist so zu dämmen, daß das Bauschalldämm-Maß der Wand oder des Daches gem. 7.1 eingehalten wird. Die Luftleistung der Einrichtung muß eine Außenluftrate von 20 m^3/h je schlafende Person erreichen. Die Geräuschbelastung des Innenraums durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 30 dB (A) nicht überschreiten.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Sind in der Planzeichnung allein Stellplätze (St) festgesetzt, sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze sind als Carports (Ca) festgesetzt. Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die abweichende Bauweise a 3, in der ausschließlich Garagen errichtet werden müssen.

8.2 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Nebenanlagen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen und geschnittene Hecken

auf der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von direkt am Haus liegenden Terrassen sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zulässig.

10. Bindungen für die Bepflanzung

10.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind wertvolle Einzelbäume zu erhalten. Für die festgesetzten neu zu pflanzenden Einzelbäume sind folgende Arten in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu verwenden:

Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Bergahorn.

Fallen festgesetzte zu pflanzende Bäume aus, sind diese Bäume durch Bäume der o.g. Qualität zu ersetzen; als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch gleiche Bäume oder Bäume der o.g. Arten mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu ersetzen.

Soweit in der Planzeichnung nicht vermaßt, kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbaumstandorten bei der Pflanzung in jeder Richtung bis zu 2,0 m abgewichen werden. Beim Ersatz ausgefallener zu erhaltender Bäume können größere Abweichungen zugelassen werden.

10.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Obstbäumen sind hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten wie Kirsche, Pflaume, Walnuß, Birne oder Apfel in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen. Je festgesetzte vollendete 100 qm Pflanzfläche ist ein Obstbaum zu setzen.

11. Weitere Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 8 und § 8 a BNatSchG

11.1 Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

a) Auf den Baugrundstücken von mehr als 300 qm Größe, die von den festgesetzten Planstraßen und Planwegen neu erschlossen werden, ist für neuerrichtete Hauptgebäude je angefangene 150 qm Gebäudegrundfläche mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. Es ist entweder ein hochstämmiger Obstbaum heimischer Sorten wie Kirsche, Pflaume, Birne, Walnuß, Apfel in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, zu wählen oder ein heimischer Laubbaum wie Spitzahorn, Bergahorn, Linde, Esche, Stieleiche in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm. Soweit bereits durch Pflanzbindung Einzelbäume zu pflanzen oder zu erhal-

ten sind, werden diese Bäume als Hausbäume angerechnet. Bei Ausfall sind die Bäume durch Bäume der o.g. Qualität zu ersetzen (siehe auch Nr. 15.1).

b) Sichtschutzpflanzungen entlang der Baugrundstücksgrenzen müssen einen naturnahen Charakter aufweisen. Es sind überwiegend standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

c) Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Wegeverbindung zwischen Planweg D und Bussardweg darf, soweit sie nicht für die Erschließung von Garagen und Stellplätzen benötigt wird, nur mit einer wassergebundenen Decke, breitfugigem Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit Schotterrasen befestigt werden.

11.2 Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

a) Feldgehölz B

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Feldgehölz aus standorttypischen, heimischen Arten anzulegen. Die Randbereiche sind stufig aufzubauen mit Strauchschicht und Krautsaum.

b) Streuobstwiese

Auf der festgesetzten Flächen ist eine Wieseneinsaat vorzunehmen. Die Wiese ist extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Je vollendete 100 qm Wiese ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter starkwüchsiger Sorten zu pflanzen. Bei Jungbäumen ist mindestens eine Baumscheibe mit einem Durchmesser von 1,50 m durch Entfernen des Kraut- und Grasbewuchses oder durch Mulchen offenzuhalten. Bis zum 10. Standjahr ist jährlich ein Erziehungsschnitt, danach alle drei bis fünf Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Absterbende Bäume sind zu erhalten. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist ganz zu verzichten.

c) Sukzessionsfläche

Die festgesetzte Sukzessionsfläche ist sich selbst zu überlassen, damit sich ein kleinräumiges Mosaik aus Gehölzen, Gras- und Krautfluren entwickelt. Soweit erforderlich, ist die Fläche später teilweise zu entbuschen.

d) Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Auf dem Lärmschutzwall ist ein Feldgehölz aus standorttypischen, heimischen Arten anzulegen. Zur Einbindung in die Landschaft sind die Pflanzschemata so anzulegen, daß die Strauchschicht den Wall nicht überhöht. Großgehölze und Großsträucher dürfen nur im unteren Drittel angeordnet werden.

11.3 Zuordnungsvorschriften

Dem zu erwartenden Eingriff bei der Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen ist die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme 11.2 d zugeordnet.

Die übrigen Maßnahmen sind den in der Planzeichnung mit „EM“ gekennzeichneten Grundstücksflächen insgesamt zugeordnet.

12. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 a LWG

12.1 Das auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst bzw. auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen über die belebte Bodenzone zu versickern. § 51 a Abs. 4 LWG (Ausnahmeregelung) bleibt unberührt.

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

12.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur Niederschlagswasserversickerung ist eine Muldenversickerung mit darunter angeordneter Rigole gemeinschaftlich zu errichten und zu betreiben.

12.3 Die Versickerungsanlagen können mit Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser kombiniert werden, soweit sichergestellt ist, daß benutztes Niederschlagswasser als verunreinigtes Wasser über den Schmutzwasserkanal abgeführt wird.

12.4 Beträgt der Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden weniger als 6,0 m, so ist dafür Sorge zu tragen, daß entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Vernässungsschäden an den Gebäudekellern zu verhindern. In der Planzeichnung sind durch Schraffur diejenigen Teilbereiche überbaubarer Flächen gekennzeichnet, bei denen nach dem Versickerungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen oder Einschränkungen zu erwarten sind (besondere Kellerabdichtung, Verzicht auf Unterkellerung). Zu sonstigen Gebäuden und privaten Grundstücksgrenzen müssen die Versickerungsanlagen 2,0 m Mindestabstand halten, zu öffentlichen Flächen genügt 1,0 m Abstand, jeweils gemessen von der Muldenaußenkante.

13. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 BauO NW

Für die in der Planzeichnung mit SD = Satteldach festgesetzten Gebiete ist nur die Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs ohne Firstverbreiterung und Abwalmung zulässig. Die Neigung der beiden Dachflächen darf um nicht mehr als 5 Grad differieren. In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflächen können zugelassen werden, wenn die zulässige Differenz der Dachflächenneigungen eingehalten wird und die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. In der Länge gegeneinander versetzte Dachflächen sind nur zulässig, wenn der Versatz im Giebel straßenseitig nicht mehr als 2,0 m beträgt. Sofern nicht gesondert festgesetzt, gilt die festgesetzte Dachform nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen.

14. 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).

15. Hinweise

15.1 Auf Bäume, die unter die Baumschutzssatzung der Stadt Troisdorf fallen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, finden die Vorschriften der Baumschutzsatzung über Ausnahmen und Ersatzpflanzungen Anwendung. Soweit beim Ausfall festgesetzter Bäume, die von der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf erfaßt werden, aufgrund der Satzung weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Ersatzes gestellt werden, finden die Vorschriften der Satzung ergänzend Anwendung.

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

15.3 Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind im Auftrag der Stadt Troisdorf von der Geoconsulting GmbH Kühn, Bonn, untersucht worden. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über Mulden erfordert einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 1,80 m bis 3,50 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit.

Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung beigefügt ist.

15.4 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Zündorf sowie der „Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone“ sind zu beachten.

15.5 Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Aufteilungen der festgesetzten Verkehrsfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.