Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2 B

1. Art der Nutzung

1.1 **Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.**

1.2 **Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ist die nach Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung Nr. 9 (Tankstellen) nicht zulässig und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.**

2. Bauweise

a = abweichende Bauweise
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. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 225 qm.

4. Gebäudehöhen

4.1 **Soweit in der Planzeichnung keine Gebäudehöhen über NN (Normalnull) festgesetzt sind, beziehen sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. 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 zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

4.2 **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.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 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.

5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

6. Bindungen für die Bepflanzung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Baumhecke aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und zu pflegen.

Pflanzliste:

Großkronige Laubbäume:

Spitzahorn	***(Acer platanoides)***
Bergahorn	***(Acer pseudoplatanus)***
Esche	***(Fraxinus excelsior)***
Stiel-Eiche	***(Quercus robur)***
Winterlinde	***(Tilia cordata)***
Sommerlinde	***(Tilia platiphyllos)***

Sonstige Laubbäume:

Feldahorn	***(Acer campestre)***
Wildapfel	***(Malus sylvestris)***
Vogelkirsche	***(Prunus avium)***
Eberesche	***(Sorbus aucuparia)***
Speierling	***(Sorbus domestica)***
Traubenkirsche	***(Prunus padus)***

Als Nadelbaum:

Eibe	***(Taxus baccata)***

Sträucher:

Kornelkirsche	***(Cornus mas)***
Roter Hartriegel	***(Cornus sanguinea)***
Haselnuß	***(Corylus avellana)***
Eingriffliger	***(Crataegus***

Weißdorn	***monogyna)***
Pfaffenhütchen	***(Euonymus europaeus)***
Heckenkirsche	***(Lonicera xylosteum)***
Hundrose	***(Rosa canina)***
Salweide	***(Salix caprea)***
Holunder	***(Sambucus nigra)***
Gemeiner Schneeball	***(Viburnum opulus)***

Heckenpflanzen:	
Hainbuche	***(Carpinus betulus))***
Weißdorn	***(Crataegus monogyna)***
Rotbuche	***(Fagus sylvatica)***
Liguster	***(Ligustrum vulgare)***
Eibe	***(Taxus baccata)***

Bodendecker:	
Efeu	***(Hedera helix)***
Immergrün	***(Vinca minor)***

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

Auf der Fläche mit der Bezeichnung „Gehölzpflanzung“ ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der in der Pflanzliste (siehe Ziffer 6) genannten Gehölzarten anzupflanzen und zum Zwecke der Fertigstellung und Entwicklung 3 Jahre zu pflegen. Danach ist eine Erhaltungspflege nach fachlicher Einschätzung durchzuführen. Die Maßnahme ist den in der Planzeichnung mit „EM“ gekennzeichneten Grundstücksflächen zugeordnet.

8. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 a LWG

8.1 Das auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern. Das im Bereich der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belasteten Fläche und auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist von der Versickerung ausgenommen. § 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 .**

8.2 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.

8.3 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. 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.

9. 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. Die die festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

10. 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).

11. Hinweise

11.1 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.

11.2 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.

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

11.4 Während der Bauphase wird bei den in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein Baumschutz nach DIN 18920 verlangt.