# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2 B, 1. Änderung**

**der Stadt Troisdorf**

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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) 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, welcher der offenen Bauweise entspricht.**

### 3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

**Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 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 nächst-**

**gelegenen 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**

**Im Blockinnenbereich hinter der ersten Bauzone des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze nur für den von Wohngebäuden verursachten Bedarf zulässig. Zufahrten zu den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des Dorfgebietes sind an die Reichensteinstraße anzuschließen, sofern dort Nutzungen ausgeübt werden, die nicht unter § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Wohngebäude) fallen.**

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

**7. Gestaltung der Satteldächer**

**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 festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.**

## III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

**8. Wasserschutzzone III B**

**Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO vom 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999) sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Unter-**

**grund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Für Versickerungsanlagen bzw. Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu beantragen. Weiter wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und sonstige befahrbare Fläche wasserundurchlässig zu befestigen sind. Für den Neubau auch von privaten Straßen und Wegen sowie Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.**

## 9. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

**Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis Nr. 8) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.**

## 10. Bodendenkmalpflege

**Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.**