TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan K 130, 3. Änderung

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In dem festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen:
Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)
Nr. 7 (Tankstellen)
Nr. 8 (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen)

(2) In dem festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teilbereiche) ausgeschlossen.

(3) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt

- bei Einzelhäusern 400 qm je Einzelhaus,
- bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte.

3. Bauweise

(1) Abweichende Bauweise a1:
Es kann grundsätzlich auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Wird nicht auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut, ist ein Abstand nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

(2) Abweichende Bauweise a 2:
Es gilt die offene Bauweise mit Abweichung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 15 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Nach drei Seiten offene Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 3 m überschreiten, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, die zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach

§ 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und die Länge 5 m nicht überschreitet.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

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

(2) Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

(3) Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

6. Dachform

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

7. Private Erschließungsanlagen

(1) Soweit für Privaterschließungen Flächen festgesetzt sind, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, ist eine Befahrbarkeit durch ein Abfallsammelfahrzeug berücksichtigt. Die Tragfähigkeit des Straßenausbaus muss für die Sammelfahrzeuge ausgelegt sein und durch Unbedenklichkeitserklärung nachgewiesen werden. Andernfalls kann die Entsorgung unmittelbar am Haus nicht gewährleistet werden und es sind Müllsammelplätze für die Abfuhrtage an der nächsten erreichbaren öffentlichen Straße nachzuweisen.

(2) Entsprechend der Entwässerungssatzung § 2, Punkt 7b des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR gehören die in öffentlich zugänglichen Privatstraße verlegten Sammler zur Erschließung mehrere Grundstücke zur öffentlichen Abwasseranlage. In diesen Fällen ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Abwasserbetrieb erforderlich.

8. Wasserschutzzone III B

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 (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 9). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

9. <u>Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG</u>

(1) Auf Baugrundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen werden, sind die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 8) gemäß § 51a LWG zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes 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.

(2) Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens sind in dem für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebiet des Bebauungsplanes von der GBU-Consult OHG gutachterlich untersucht worden. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 2,20 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung als Anlage 1 beigefügt ist.

10. <u>Rückstausicherung von Entwässerungseinrichtungen</u>

Für alle direkt oder indirekt an den Entwässerungskanal am Amselweg angeschlossenen Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb einer Höhe von 54,22 m über NN liegen, kann ein Rückstau nicht ausgeschlossen, sodass die Einrichtungen entsprechend gegen Rückstau gesichert werden müssen.

11. <u>Kampfmittelverdacht</u>

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt für das WA 1- und WA 2-Gebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf

diesen Baugrundstücken vor baulichen Bodeneingriffen eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 23.08.2011 AZ. 22-5-3-5382068-232/11). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

(2) Für den übrigen Geltungsbereich gelten die allgemeinen Hinweise zur Vermeidung kampfmittelbedingter Unfälle. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

12. Bodenschutz

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

13. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.