I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In den festgesetzten reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung

(1) Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen sind unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 zulässig.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Garagen, Carports oder Stellplätze hinzuzurechnen.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für Wohnbaugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm.

4. Höhen baulicher Anlagen

(1) Die maximale Geschosshöhe beträgt 3,0 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses. Sofern der besondere Nutzungszweck es erfordert, kann ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 3,50 m zugelassen werden.

(2) Die Dachhöhe darf max. 5,50 m betragen. Alle vorgenannten Höhen sind zu messen zwischen Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses und Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Bei überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von nicht mehr als 12 m kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,0 m zugelassen werden. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 3 BauNVO.

6. 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 dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

(3) Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten Standorten -, sofern der Straßenausbau, die Straßenausbauplanung oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt 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. In der Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf der Hauseingangs- oder Haushauptzugangsseite) können Stellplätze ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m beträgt.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(1) GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der begünstigten Grundstücke Reichensteinstraße 52 a und 52 b sowie der Versorgungsträger. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist gem. § 6 Abs. 4 u. 6 BauO NW in einer Breite von mindestens 3 m ständig für Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ausreichend zu befestigen.

(2) GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der begünstigten Grundstücke Brucknerstraße 2 bis 8 sowie der Versorgungsträger.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

8. Dachaufbauten geneigter Dächer

(1) Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf maximal 0,6 der Dachlänge betragen.

(2) Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum Ortgang, zu Kehlen und Graten beträgt 1,20 m.

(3) Die Höhe von Quergiebeln und Dachaufbauten muss 1,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Schleppgauben sind bis 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

9. Kampfmittel

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Die Auswertung von Luftbildern ergibt im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Kampfmittelüberprüfung nicht erforderlich (Schreiben vom 07.11.08 AZ. 22-5-3-5382068-113/07). Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

(2) Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

(3) Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. beim Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

10. Wasserschutzzone III B

(1) 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).

(2) Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Parkplätze mit mehr als 20 Stellplätzen ein Antrag auf Genehmigung beim Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen ist. Die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das verschmutzte Niederschlagswasser befahrener Flächen ist der öffentlichen Sammelkanalisation zuzuführen.

(3) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorheriger Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

11. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 Landeswassergesetz

(1) Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis) gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und des § 8 WHG 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 im Bebauungsplangebiet sind im Rahmen von Einzelvorhaben im Plangebiet bereits untersucht worden, sodass die gemeinwohlverträgliche Versickerungsfähigkeit grundsätzlich nachgewiesen ist. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert dazu einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Die Mächtigkeit der Deckschicht erreicht maximal übliche Baugrubentiefen.

12. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstückle anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor abfuhr der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

13. Verhalten bei der Entdeckung vom 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstät-

te mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

14. Hinweise zum Artenschutz

Durch die Beachtung des Rodungsverbotes in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31.September gem. § 39 BNatSchG wird grundsätzlich ein Verlust von Brutstätten vermieden. Darüberhinausgehend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote und Bestimmungen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des Artenschutzes infolge von Bau- oder Abrisstätigkeiten eintreten können. Insbesondere Dachstühle oder vergleichbare Gebäudeteile sind auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu überprüfen.