TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan K 74, Blatt 4, 1. vereinfachte Änderung

der Stadt Troisdorf

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 74, Blatt 4, rechtskräftig seit dem 13.11.2007, gelten auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Nachfolgend sind diese für den Änderungsbereich nachrichtlich wiedergegeben (ohne Zuordnungvorschriften von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft):

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschreiten.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt

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

(2) 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.

4. Gebäudehöhen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so beziehen sich die Höhen auf die im Plan festgelegten geplanten Endhöhen der Straßen- und Wegeachsen. Zwischen den in der Planzeichnung angegebenen Bezugshöhen sind die Höhen zu interpolieren. Der Bebauungsplanbegründung ist als Anlage 6 ein Achshöhenplan der Straßenausbauplanung zur ergänzenden Information beigefügt.

(2) 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 Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen dürfen zur Gliederung des Baukörpers durch Rücksprünge ausnahmsweise um max. 1,0 m überschritten werden, wenn die Summe der Rücksprünge nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt. Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

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.

6. Nebenanlagen

(1) Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen an privaten Grenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern sich aus nachbarrechtlichen Bestimmungen eine niedrigere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

(2) Im Bereich von direkt am Haus liegenden Terrassen von Doppelhäusern sind Einfriedungen auf einer Länge von maximal 4,0 m bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

(3) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen können aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zugelassen werden.

7. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Vom Standort der zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume kann in jeder Richtung um 2 m abgewichen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

8. Dachform

(1) Sofern in der Planzeichnung Satteldach festgesetzt ist, sind auch horizontal und/oder vertikal gegeneinander versetzte Dachflächen zulässig, sofern Pulte auf einer Länge von nicht mehr als 3 m Länge frei in Erscheinung treten. In der Höhe darf der Versatz 2 m nicht überschreiten. Maßgebender Messpunkt ist jeweils der Schnittpunkt von aufgehender Wand und Dachhaut. Ist eine Mindesttraufhöhe festgesetzt, so darf diese von der tieferen Dachfläche um 1 m unterschritten werden.

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

9. Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine isolierte Gestaltungssatzung mit weiteren örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) beigegeben.

10. 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. 11). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

11. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

(1) Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr.16) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen 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 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 im Bebauungsplangebiet sind von der GBU-Consult im Auftrag des Abwasserbetriebes Troisdorf 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. 1,10 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das bei der Stadt Troisdorf eingesehen werden kann.

12. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

(1) 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.

13. Sonstige Hinweise

(1) Die Straßenbegrenzungslinien sind über Koordinaten geometrisch festgelegt. Ein Koordinatenverzeichnis und eine Punktübersicht sind als Anlage der Bebauungsplanbegründung beigefügt.

(2) Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen sind Darstellungen ohne Normencharakter.