I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet - WA
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig(Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstmaße des § 17 BauNVO, sofern diese aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).

4. Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe der Gebäude darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteils erreichen

- bei eingeschossiger Bebauung mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß maximal 4,20 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,00 m.

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)
Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden.
Wird nicht an die Nachbargrenze gebaut, so sind Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NW 2000 einzuhalten.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5.1 Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

7. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

8. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Niederkassel. (Änderungsverordnung vom 5. März 2002 zur Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel vom 30.September 1983, Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 13 für den Regierungsbezirk Köln vom 02.04.2002).

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist, nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis, nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf überprüft.
Mit Schreiben vom 04.06.2012 AZ. 22.5-3-5382068-182/12/ weist der KBD darauf hin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf des Vorhandensein von Kampfmittel ergeben haben.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.