T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan O 187, 1. Änderung

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

In den festgesetzten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm.

3. 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.

(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.

4. Höhen baulicher Anlagen

(1) Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile auf dem Dach wie z. B. Schornsteine, die die Firsthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

(2) Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

(3) Die Dachhöhe (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses und Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches) darf max. 5,0 m betragen.

(4) Staffelgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 3,80 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschosses und Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches) nicht überschreiten, unabhängig davon, ob es sich um Voll- oder Nichtvollgeschosse handelt.

5. Schallschutzvorkehrungen

(1) Die direkt und seitlich der Sieglarer Straße zugewandten Fassaden sind dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 - 70 dB (A). Für schutzbedürftige Räume i. S. § 2 Abs. 2 der 24. BImSchV (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume in Ausbildungsstätten, Büro-, Praxis- und Laborräume sowie Vortrags-, Sitzungs- und Leseräume) ist für die genannten Fassaden ein Gesamtschalldämm-Maß R´w,res von 40 dB einzuhalten. Bei einem üblichen Fenster-/Außenwandverhältnis wird der Schallschutz durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse (SSK) 3 gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – erreicht mit einem Schalldämm-Maß R`w $\geq$ 37 dB.

(2) Das genannte Schalldämm-Maß ist bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen (z. B. die Erneuerung von Fenstern) einzuhalten. In begründeten Einzelfällen können auf schalltechnischen Nachweis Abweichungen zugelassen werden.

(3) Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sowie die o. g. schutzbedürftigen Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m^3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

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

GFL:
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zur Bebauung festgesetzten nicht unmittelbar erschlossenen Hinterliegergrundstücke 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.

L 1:
Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf für die Schmutzwasserentwässerung einschließlich Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung der Leitung.

7. Bindungen für die Bepflanzung

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist eine Baumhecke als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten und ggf. zu ergänzen, wenn der Sichtschutz durch die Grenzpflanzung insgesamt beiderseits der Grenze nicht gewährleistet ist. Die Höhe neu gepflanzter Gehölze muss mindestens 2 m betragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

8. Dachform

(1) Sofern gemäß Planzeichnung auch Staffelgeschosse zugelassen werden, sind auch Flachdächer und flacher geneigte Sattel- und Pultdächerdächer zulässig, wenn die unter Nr. 3 Abs. 4 genannten Höhen nicht überschritten werden.

(2) Vollgeschosse gelten im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Staffelgeschosse, wenn sie als oberstes Geschoss auf den Langseiten des Gebäudes mindestens 1 m hinter die Flucht des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Bei quadratischen Gebäudegrundflächen gilt das Maß für mindestens zwei sich gegenüberliegende Gebäudeseiten.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

9. Kampfmittel

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Es liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 15.01.10 AZ. 22.5-3-5382068-284/09). 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.

(2) Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m 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. 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. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden..

10. Altlasten und Bodenschutz

(1) Der Plangeltungsbereich berührt die im Altlastenverdachts- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasste Altablagerung 51080053-0, die jedoch nach den vorliegenden Untersuchungen nicht über die heutige Böschungskante des Sportplatzes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinausreicht. Das Gutachten mit den zusammengefassten Untersuchungsergebnissen ist als Anlage 1 der Bebauungsplanbegründung beigefügt.

(2) 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.

11. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG

(1) Das auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden.

(2) Sofern für ein Grundstück die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 44 LWG bestehen sollte oder eine freiwillige Versickerung beabsichtigt ist, ist wegen des benachbarten Betriebswasserwerkes Oberlar, das Wasser in Trinkwasserqualität fördert, das Versickern von Niederschlagswasser nur über die belebte Bodenzone zulässig. Als Versickerungsmethoden sind zulässig:

- **Flächenversickerung, breitflächig über die bewachsene und belebte Bodenzone**
  Muldenversickerung über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone
- **Mulden- / Rigolenversickerung über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone unter einer Rigole mit direktem Überlauf in die**

Rigole, Sohlabstand Rigole zum höchsten Grundwasserstand mindestens 2,0 m.

(3) 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 ggf. 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.

12 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 Unterer 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.