I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Trauf- und Firsthöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die angegebenen Bezugshöhen BZH.

2.2 Höhen der privaten Grundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind private Grundstücke an die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Endausbau) anzugleichen. Dazu ist das vorhandene Gelände mindestens bis zu der Höhe anzugleichen, die der jeweiligen festgesetzten Bezugshöhe abzüglich 0,50m entspricht, sofern die resultierende Höhe des Grundstücks dadurch nicht höher als die angrenzende Verkehrsfläche ist.

Höhenangleichungen zu den Verkehrsflächen sind zu dulden.

2.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt

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

2.4 Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Überbaubare Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb dieser festgesetzten Flächen auch Carports oder Stellplätze zulässig.

3.2 Ausnahme für nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze können als Ausnahme auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn dabei der Straßenausbau nicht entgegensteht und eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ihre Größe 15 qm nicht überschreitet. Garagen sind hiervon nicht berührt.

5. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 3, Flurstücke 719 sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm der L 332 die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämmmaße R'w,res gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten und sind entsprechend der Tabelle nachzuweisen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	R'w, res des Außenbauteils für Büro-/Wohnräume in dB
I	<55	-/30
II	56-60	30/30
III	61-65	30/35
IV	66-70	35/40
V	71-75	40/45

Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

Durch eine Einzelfallprüfung im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dächern und Einfahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist unterirdisch der zentralen Versickerungsmulde innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche zuzuführen, wo über die belebte Bodenzone versickert wird. Dabei ist an das lokale Trennsystem anzuschließen. Eine Versickerung auf den Wohnbaugrundstücken ist nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Wohnbaugrundstücke, die durch die Moselstraße erschlossen werden (WA 1), sowie die Wohnbaugrundstücke, die im Bereich der Altablagerung 5108/054 liegen (Teil von WA 7).

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Gemarkung Sieglar, Flur 3, Flurstück 638
und der Stadtwerke Troisdorf GmbH sowie des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR

GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke.

GFL 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH sowie des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR

GFL 4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Gemarkung Sieglar, Flur 3, Flurstück 719 und der Stadtwerke Troisdorf GmbH sowie des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR

8. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 1a BauGB)

8.1 Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen die erstmalige Herstellung einschließlich Entwicklungspflege, die Erhaltung der Pflanzung, die dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Ausfall von Pflanzen.

8.2 Zum Ausgleich des durch die Verkehrsfläche entstehenden ökologischen Defizits von 21.703 Werteinheiten nach Sporbeck / Ludwig (1991) ist im Flurstück 892, der Flur 3 in der Gemarkung Sieglar eine Aufforstung einschließlich Waldmantel mit standortgerechten Laubgehölzen im Umfang von 1670qm durchzuführen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde durchzuführen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der TroPark GmbH. Folgende Gehölze sind besonders dafür geeignet:

Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Wildrose	(Rosa canina)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

8.3 Zum Ausgleich des entstehenden ökologischen Teil-Defizits aufgrund der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule oder Kindergarten, in Höhe von 17.550 Werteinheiten und der Fläche für Sport- und Spielanlagen in Höhe von 163.680 Werteinheiten ist im Flurstück 892, der Flur 3 in der Gemarkung Sieglar eine Aufforstung einschließlich Waldmantel mit standortgerechten Laubgehölzen im Umfang von 11.130 qm durchzuführen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde durchzuführen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der TroPark GmbH. Die Pflanzenverwendung ist wie in der vorstehenden Tabelle.

8.4 Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sind in der öffentlichen Grünfläche am Sportpark Oberlar überwiegend standortgerechte einheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche kompensieren in der Fläche von 4.703 qm das ökologische Defizit aufgrund der Wohnbauflächen in Höhe von 65.836 Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig. Ebenfalls wird in der Fläche im Umfang von 469 qm ein ökologisches Teil-Defizit aufgrund der Fläche für Sport- und Spielanlagen in Höhe von 6566 Werteinheiten kompensiert.

Folgende Baumarten werden dafür besonders empfohlen:

Feld-Ahorn	(Acer campestre `Elsrijk´)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelbeere	(Sorbus aria)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Bodendecker und Sträucher:

Efeu	(Hedera helix)in Sorten
Immergrün	(Vinca minor)
Hartriegel	(Cornus mas)
Wildrosen	(Rosa spec.)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)

Hinweis: Im Zuge von bauvorbereitenden Bäumfällungen ist innerhalb der alten Sportanlage die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf anzuwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Dachform

Die festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Carports, sowie für Nebenlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

10. Rückstauebene

Die Sollhöhen der Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet liegen zum Teil über dem natürlichen Gelände. Die resultierenden Straßenhöhen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau bekannt. Die Rückstauebene der Kanalisation entspricht der Höhe der Straßenoberkante nach Straßenendausbau.

11. Altbergbauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines erloschenen Bergwerksfeldes. Geringer tagesnaher Bergbau ist nach Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, nicht gänzlich auszuschließen. Über Art und Weise sowie den Umfang sowie die Gewinnung liegen derzeit keine Unterlagen vor. Eine vollständige Klärung kann nur von einem Sachverständigen durch fachkundige Untersuchungen des Baugrundes (Bohrungen) vor Baubeginn herbeigeführt werden.

12. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet des zweiten Weltkrieges befindet. Es werden geophysikalische Untersuchungen vor Baubeginn empfohlen. Zur Abstimmung der Arbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig zu kontaktieren (Az. 22.5-3-5382068-187/10).

13. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. Anlagen zur Nutzung der Erdwärme (Geothermie)

Durch die Nähe zur Wassergewinnungsanlage Oberlar der IPTro GmbH besteht eine besondere Besorgnis des Grundwasserschutzes. Nicht alle Anlagenarten zur Nutzung von Erdwärme sind genehmigungsfähig. Es ist beabsichtigt, eine zentrale Anlage zur Nutzung der Geothermie im Plangebiet zu errichten.

15. Altablagerungen

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung ist eine fachgutachterliche Begleitung notwendig. Dabei sind Deklarationsuntersuchungen des Aushubs durchzuführen und der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubs aus dem Bereich der Altablagerung zu erbringen.

Im Bereich der Altablagerung sind erhöhte Anforderungen an die Bauwerksgründung zu berücksichtigen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser ist im Bereich der Altablagerung nicht zulässig.

16. Recyclingbaustoffe

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Da im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß 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.

17. Planzeichnung

Die Straßenachse der Wim - Nöbel - Straße, Wiedtalstraße und der Moselstraße sind über Koordinaten P1 - P17 geometrisch festgelegt. Der Begründung ist ein Koordinatenverzeichnis als Anlage beigefügt.