I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1. Die Nutzung der überbaubaren Flächen, die die Planstraße D begleiten, ist erst zulässig, wenn für eine geordnete Erschließung über die Planstraße D diese Straße mindestens im Grundausbau hergestellt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 6, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO)

2.1. Überschreitung der GRZ

In dem Wohngebiet WA 1.1. ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,45 zulässig, wenn die Einhaltung der Obergrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und wenn die jeweilige Überschreitung geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

2.2. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

In dem Wohngebiet WA 3 ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 zulässig,

2.3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt

- bei Einzelhäusern 350 qm je Einzelhaus,
- bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus.

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. Im Bereich der Hausgruppen (WA 2.3.) entlang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der L332n (Obstbaumwiese) können Grundstücke von Mittelhäusern die festgesetzte Mindestgröße bis zu 15 % unterschreiten, wenn die Summe aller Grundstücksflächen der jeweiligen Hausgruppe eine durchschnittliche Grundstücksgröße von mind. 250 qm je Haus erreicht.

2.4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird bei den ausschließlich von der Planstraße D erschlossenen Grundstücken sowie bei festgesetzter Einzel- oder Doppelhausbauweise und bei Hausgruppen (in den Wohngebieten WA 2.1, 2.2. und 2.3.) auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

2.5. **Bezugshöhe für die festgesetzten Bauhöhen**

Als Bezugshöhe für die festgesetzten Bauhöhen in der Rathausstraße wird die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Im Übrigen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten geplanten Höhen der Straßenachse für den Straßenendausbau als Bezugshöhe. Die Bezugshöhe 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 Bezugshöhe zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

2.6. **Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 20 cm oberhalb der Bezugshöhe (Regenrückstauebene) liegen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. **Abweichende Bauweise**

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert sich als offene Bauweise, aber für einzelne Baukörper ohne Längenbeschränkung. Die Längenbeschränkung ergibt sich aus den baukörpergenauen Festsetzungen.

3.2. **Gliederung Fassade - Ausnahmen zu Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In dem Wohngebiet WA 3 können Baugrenzen durch Vorsprünge als Ausnahme um bis zu 70 cm überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Für Balkone ist in dem Wohngebiet WA 3 eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 2,50 m zulässig. Für Terrassen ist in dem Wohngebiet WA 3 eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 3 m zulässig.

3.3. **Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Abstandsfläche**

Im Bereich der Überlappung der beiden Baukörper (westliche „Schallschutzbebauung“ und östliche vordere „punktuelle“ Bebauung) im WA 3 können die Abstandsflächen der LBO NRW entsprechend der Baulinie unterschritten werden.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1. **Stellplätze, Carports und Garagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn dabei der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

Im Wohngebiet WA 3 sind (nicht überdachte) Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn dabei der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine frei anfahrbare Pkw-Aufstellfläche von mindestens 5 m freigehalten werden.

4.2. **Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgarage)**
Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind im Wohngebiet WA 3 Stellplätze nur in Tiefgaragen-zulässig.

5. <u>Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u>
Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist die bestehende Struktur aus Bäumen und Feldhecken zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

6. <u>Bepflanzungen</u>

A1: ~~Festgesetzte Bäume als~~ Beerensträucher in Verkehrsgrün
Auf der etwa 50 m² großen öffentlichen Verkehrsgrünfläche soll die Anpflanzung von Beerensträuchern dazu beitragen, die Freiflächen des Baugebietes mit der umge-benden geplanten Obstwiese (Ausgleichsmaßnahme der L 332) zu verbinden. Um Elemente der vorhandenen Obstgärten aufzunehmen, sollen dabei 6 Stachelbeer- und Johannisbeersträucher, cm gepflanzt werden.

A2: Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der Planstraßen A, B und C sind (gemäß Darstellung im Landschaftspflegerischen Begleitplan) insgesamt mindestens 16 Straßenbäume, in der Qualität Hochstamm, 3xv m.Db. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Sorten sind zu verwenden:

13 Stück Felsenbirnen (Amelanchier arborea ‚Robin Hill')

3 Stück Scharlachäpfel (Malus tschonoskii)

Die Baumscheiben dürfen nicht versiegelt werden und müssen eine Mindestgröße von 10m² aufweisen.

Bepflanzung der Baumscheiben – zu A2
Baumscheiben sind fachgerecht flächendeckend mit Bodendeckern der folgenden Sorten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Efeu (Hedera helix)
Johanniskraut (Hypericum calycinum)
Liguster (Ligustrum vulgare´Lodense´)
Böschungsmyrte (Lonicera pileata´Maigrün`)
Mahonie (Mahonia aquifolium)
Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)

Essig-Rose (Rosa gallica)

Entwicklung einer Grasflur - A3

In der mit A3 gekennzeichneten Grünfläche ist dauerhaft eine krautreiche Grasflur zu entwickeln und durch Pflege zu erhalten.

Festgesetzte Bäume (auf privaten Grundstücken) - A4

Auf dem westlichen Baugrundstück an der Rathausstraße ist ein Baumpaar aus Scharlach-Kastanien (Aesculus carnea, Briotii) in der Qualität Hochstamm, 3xv m.Db. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen – A5

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.1 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden in Teilbereichen des Plangebietes erhöhte Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt (passive Schallschutzmaßnahmen). Für die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109-01:2018-01 (Tabelle 7) festgesetzt, die den folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet sind:

LPB II L_a 60 dB (A)

LPB III L_a 65 dB (A)

LPB IV L_a 70 dB (A)

Für die als Bauzonen festgesetzten überbaubaren Flächen der Bereiche WA 1.1 bis WA 1.3 sind die Lärmpegelbereiche flächig festgesetzt. In den

baukörperbezogen festgesetzten überbaubaren Flächen der Bereiche WA 2.1 bis WA 2.3 und WA 3 gelten sie für die Kante der Baufenster bei Berücksichtigung der maximal zulässigen Bebauung. Auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Bauantragsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung vor Errichtung der Gebäude nachzuweisen.

7.2 Eine von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abweichende Einstufung ist bei schalltechnischem Einzelnachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen bezogen auf die individuelle Lage und Nutzung der schutzbedürftigen Innenräume zulässig.

8. **Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Flächen für Aufschüttungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen sind auf den privaten Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen zu gestatten. Bei einer baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke sind die privaten Grundstücksflächen an die festgesetzte Verkehrsfläche so anzugleichen, dass diese an der Straßenbegrenzungslinie auf einem Niveau an die Straßenhöhe anschließen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

II. 1. Angleichung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Innerhalb der für Doppelhäuser und Hausgruppen ausgewiesenen Flächen muss bei einer Grenzbebauung, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude beantragt oder gebaut worden ist, die gleiche Gestaltung (Material und Farbe) für die Außenwand und die Dachausbildung angewendet werden.

II. 2. Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m § 86 BauO NRW mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Die Stärke der Vegetationsschicht und das Dachbegrünungssubstrat sollen der FLL-Richtlinie (Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) in seiner aktuellen Fassung entsprechen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese auf der Dachfläche zulässig sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind ebenfalls Dachflächen mit Photovoltaik-Nutzung.

Tiefgaragenbegrünungen

Auf nicht überbauten Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Vegetationsschicht bestehend aus einer mind. 50 cm starken Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainschicht aufzubauen. Das Tiefgaragendachbegrünungssubstrat soll der FLL-Richtlinie in seiner aktuellen Fassung entsprechen.

II. 3. Dachform, Dachneigung

Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

III. 1. 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. 17). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

III. 2. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) zentral über eine Versickerungsanlage abzuleiten.

III. 3. Kampfmittel

Das Plangebiet ist teilweise (WA 2.1., WA 2.2. sowie teilweise WA 1.1. und WA 3) von Kampfmitteln geräumt. Eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel“ mit Baubeginn wird empfohlen.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das *Merkblatt für*

Baugrundeingriffe auf unserer Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

III. 4. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

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.

III. 5. Bodenmaterial/Bodenaushub

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen.

III. 6. Hinweis zum Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Die Stellplätze und die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

III. 7. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) 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.

III. 8. Sonstige Hinweise

Die strichliniert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind Darstellungen ohne Normencharakter.

Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche (Hundefreilauffläche, Wildwiese) / westlicher Geltungsbereich, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus der Abgrenzung der planfestgestellten Abgrenzung der Planung L332n

III. 9. Hinweise zum Grünordnungsplan /Landschaftspflegerischen Begleitplan

Externe Ausgleichsmaßnahme Obstwiese - A 6
In der Gemarkung Sieglar, Flur 24, Flurstück 285 ist im Umfang von 800qm eine Obstwiese mit 8-10 Hochstämmen der Qualität 14-16, regionaler Obstsorten herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Ansaat der Wiese ist regionales Saatgut zu verwenden. Die Wiesenpflege ist am Steinkauzschutz auszurichten.

Externe Ausgleichsmaßnahme Erwerb von Ökopunkten - A 7
Das ökologische Defizit, einschließlich des Defizits aus dem Eingriff in den Boden, das nach Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme und nach Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ist durch den Erwerb von 191.945 ökologischen Werteinheiten (Ökopunkte) nach Sporbeck/ Ludwig aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue oder einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto auszugleichen.

Zuordnung der externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB zu den Eingriffstypen im Bebauungsplan
Insgesamt sind 75,60 % der Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen durch die Bauflächen und 24,39 % den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.