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

zum Bebauungsplan S 180, Blatt 1 der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung

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

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm.

(2) Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 10 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Sofern gemäß zeichnerischer Festsetzung je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist, kann ausnahmsweise eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Wohnung zur nicht nur vorübergehenden Nutzung durch den Eigentümer oder seine Familie vorgesehen ist.

5. Gebäudehöhen

(1) Soweit in der Planzeichnung keine Bezughöhe angegeben ist, beziehen sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist in diesen Fällen wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche 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.

(2) 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.

(3) Sofern Pultdächer zulässig sind, gilt für diese Dachform die festgesetzte Firsthöhe mit der Maßgabe, dass die Dachhöhe (Differenz zwischen First- und Traufhöhe) um die Hälfte zu reduzieren ist.

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

(5) Ist rückwärtig eine eingeschossige Anbauzone festgesetzt, beträgt die dort maximal zulässige Höhe des Anbaus 3,50 m über Erdgeschossfußboden des Hauptbaukörpers.

(6) Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten auch für Dächer von Staffelgeschossen.

6. 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 äußerste rückwärtige Baugrenze um bis zu 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.

7. 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 oder größere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

(2) Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis 1,0 m Höhe zulässig (max. Regelhöhe bei Vorgärten üblicher Tiefe); höhere Einfriedungen bis 1,80 m können zugelassen werden, sofern das private Einfriedungsinteresse mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

8. Schallschutzvorkehrungen

(1) Im Plangebiet auftretende Schallemissionen durch Verkehrslärm erfordern für folgende Straßen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Verbindung mit der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und für Unterrichtsräume in Ausbildungsstätten erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenwände:

Tabelle 1

Straßenname	Abstand Straßenfassaden zur Straßenachse	Außenlärm-Pegel in dB (A)	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ Außenwand	Schallschutzklasse Fenster (VDI 2719) je nach Bauausführung z. B.
Spicher Straße	bis 35 m	65 bis 61	III	35	SSK 2
Spicher Straße	35 – 85 m	56 bis 60	II	30	SSK 1

Bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen (z. B. die Erneuerung von Fenstern), ist das in der Tabelle 1 genannte Schalldämm-Maß einzuhalten.

(2) Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gelten für die der Straße direkt und seitlich zugewandten Fassaden.

(3) Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche im Plan gilt für freie Schallausbreitung und ist eine generalisierende Darstellung. In begründeten Einzelfällen können Abweichungen zugelassen werden.

(4) Nach Fertigstellung der L 332n, die das Plangebiet nördlich berührt, sind gemäß Schallschutzgutachten (Planfeststellungsbeschluss vom 31.10.08) für folgende Immissionsorte Schallemissionen durch Verkehrslärm zu erwarten, die nach DIN 4109 erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenwände stellen:

Tabelle 2

Immissionsort	Gebäudeseite (alle Geschosse)	Außenlärm-Pegel in dB (A)	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ Außenwand	Schallschutzklasse Fenster (VDI 2719) je nach Bauausführung z. B.
Hitzbroicher Weg 5	w/n	56 bis 60	II	30	SSK 1
7	w/n	56 bis 60	II	30	SSK 1
Leostr. 43	w/n	56 bis 60	II	30	SSK 1
79	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
Johannesstr. 2	w	56 bis 60	II	30	SSK 1
7	w/n	56 bis 60	II	30	SSK 1
9	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
13	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
15	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
17	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
19	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
27	n/o	56 bis 60	II	30	SSK 1
28	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
31	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
33	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
35	n	56 bis 60	II	30	SSK 1
41	n/o	56 bis 60	II	30	SSK 1

Für folgende Immissionsorte besteht gem. Planfeststellungsbeschluss dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutz durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW, bewertet nach den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (nachrichtlich):

Tabelle 3

Immissionsort	Gebäudeseite (alle Geschosse)	Außenlärm-Pegel in dB (A)	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ Außenwand	Schallschutzklasse Fenster (VDI 2719) je nach Bauausführung z. B.
Leostr. 47	w/n/o	65 bis 61	III	35	SSK 2
66	w/n	65 bis 61	III	35	SSK 2
Johannestr. 1	w/n	65 bis 61	III	35	SSK 2
3	w/n	65 bis 61	III	35	SSK 2
5	n	65 bis 61	III	35	SSK 2
23-25	n	65 bis 61	III	35	SSK 2
37	n	65 bis 61	III	35	SSK 2
39	n	65 bis 61	III	35	SSK 2

Bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen (z. B. die Erneuerung von Fenstern), ist das in der Tabelle 2 und 3 genannte Schalldämm-Maß nach Fertigstellung der L 332n einzuhalten. Sind Fassaden auch von der Tabelle 1 erfasst, so ist bei einer voneinander abweichenden Zuordnung der jeweils höhere Lärmpegel maßgebend.

(5) Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sowie schutzbedürftige Räume gem. § 2 Abs. der 24. BImSchV 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 m3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

9. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Dem Eingriff aufgrund der in der Planzeichnung mit EM (Ersatzmaßnahme) gekennzeichneten zusätzlich zulässigen Wohnbebauung und der dazugehörigen Erschließung mit einem ökologischen Defizit von 7.436 Wertpunkten nach Sporbeck/Ludwig wird insgesamt folgende Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des städtischen Ökokontos zugeordnet:

Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Umfang von 572 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 12, Flurstück 53.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

10. 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.

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11. Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften

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

12. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

(1) Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Da das Plangebiet im Wesentlichen vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden ist, besteht keine Versickerungspflicht nach § 51 a LWG. Ein hydrogeologischer Nachweis der gemeinwohlverträglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist daher bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt worden.

(2) Sofern im Einzelfall eine freiwillige Versickerung von Niederschlagswasser beabsichtigt ist, hat der Bauherr die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorher nachzuweisen. 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. Private Versickerungen sind außerhalb von Wasserschutzgebieten unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei.

13. 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. Für den Neubau von Straßen und Wegen sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis zu stellen. Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

14. Altlasten und Bodenschutz

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.

15. Kampfmittel auf den Grundstücken

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor (Schreiben vom 07.11.08 AZ. 22-5-35382068-278/08).
Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle 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.

16. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Fachamtes ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

17. Sonstige Hinweise

Strichliert eingetragene Grundstücksaufteilungen sind Darstellungen ohne Normencharakter.