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 2

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In den mit WA 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr 1 (Beherbergungsbetriebe), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

(2) In den übrigen mit WA festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstelle 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. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit folgender Abweichung:
Ist im Bestand abweichend die halboffene Bauweise vorhanden mit einer einseitig angebauten seitlichen Grundstücksgrenze, kann bei der Neuerrichtung oder baulichen Veränderung diese Bauweise beibehalten oder der bestehende einseitige Grenzabstand geschlossen werden. Für eine durch Schließung des Abstands entstehende Hausgruppe gilt keine Längenbeschränkung.

4. 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.

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.

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) Soweit nicht gesondert festgesetzt, gilt für Staffelgeschosse die festgesetzte Traufhöhe und die reduzierte Firsthöhe von Pultdächern nicht, wenn die Außenwand unter der Fuß-/Firstpfette mindestens 1,30 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Das Maß für die Traufhöhe ergibt sich in diesem Fall aus der einzuhaltenden Mindestdachneigung.

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

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) Die im Plangebiet auftretenden Schallemissionen durch Verkehrslärm erfordern für folgende Straßen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und für Unterrichtsräume in Ausbildungsstätten erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenwand:

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
Pastor-Böhm-Straße	bis 13 m	80 bis 76	VI	50	SSK 4
Pastor-Böhm-Straße	13 – 25 m	75 bis 71	V	45	SSK 3-4
Pastor-Böhm-Straße	25 – 75 m	70 bis 66	IV	40	SSK 2-3
Pastor-Böhm-Straße	75 – 150 m	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 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. Eine wesentliche Änderungen der Verkehrsmenge (Verlagerung des Verkehrs auf der Pastor-Böhm-Straße auf die Ortsumgehung der L 332n) rechtfertigt ebenso eine Abweichung.

(4) 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 Lüf-

tungseinrichtung 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.

9. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Dem Eingriff aufgrund der in der Planzeichnung mit EM (Ersatzmaßnahme) gekennzeichneten zusätzlich zulässigen Wohnbebauung und der dazugehörigen Erschließung, der mit einem ökologischen Defizit von 8.873 Wertpunkten nach Sporbeck/Ludwig innerhalb des Plangebietes abschließt, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
1.
Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Umfang von 332 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 12, Flurstück 53. Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 1032 qm und befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.
2.
Das auch bei Umsetzung der o.g. Maßnahme vorhandene ökologische Defizit von 4557 Wertpunkten, wird im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggervberband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) ausgeglichen.

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

(1) Im Plangebiet ist befindet sich auf dem Grundstück Pastor-Böhm-Straße 16 der Altstandort einer ehemaligen Tankstelle, der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5108/1248 geführt wird. Da das Gutachten der Intergeo Augsburg (04.03.2009) "Bericht zur orientierenden Untersuchung für das Grundstück der ehemaligen Shellstation Pastor Böhm Str. 16 in Troisdorf" keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Bodenbelastungen aus dem Tankstellenbetrieb ergeben hat, wird die Fläche nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt.

(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.

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. 22-5-35382068-277/08). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen 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 Bodenkmälern

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 für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

17. Sonstige Hinweise

Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Parkstände innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.