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 18, 4. Änderung

der Stadt Troisdorf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 225 qm haben. Ausnahmsweise kann bei Hausgruppen bis zu 30 m Länge eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis auf 150 qm für die Mittelhäuser zugelassen werden.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu deren Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

4. Garagen und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vollständig unter Erdgleiche errichtete Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Bauweise

a = abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist auf mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze oder geschlossen zu bauen. Wird nicht geschlossen gebaut, ist zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze ein Abstand nach der BauO NW einzuhalten (Mindestabstand 3,0 m).

6. Nebenanlagen, Einfriedungen

Im rückwärtigen Gartenbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen durch Mauern sind nur im Bereich der unmittelbar am Haus gelegenen Terrassen zulässig. Ihre Länge darf 3,50 m nicht überschreiten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

6. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzte Dachform kann bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen abgewichen werden.

7. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind einzeln oder in der Gesamtlänge bis zur Hälfte der Traufenlänge zulässig. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

8. Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile.

9. Wandmaterial

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Außenwände sind in hellem Putz oder in rotbraunem bis dunkelbraunem Klinkermauerwerk auszuführen. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Teilflächen der Außenwände, auf denen zur Fassadengestaltung auch andere Materialien verwendet werden können.

10. Vorgärten

Entlang der Straße "In den Gärten" sind in den Vorgärten nur Einfriedung bis 60 cm Höhe zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. 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 - und somit genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

12. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis 11) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

12. Altlasten

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5208/1010 ein Altstandort eingetragen. Bei Veränderungen auf dem Grundstück oder Auffälligkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft) einzuschalten.

14. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overrath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.