I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In festgesetzten Kerngebieten (§ 7 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (sonstige Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße in den allgemeinen Wohngebieten beträgt 250 qm.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Ein geringerer Abstand kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Baugrenze oder Baulinie mit geringerem Abstand festgesetzt ist und die Garagen oder Carports die straßenseitige Baugrenze oder Baulinie nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

5. Dachform

Die in der Planzeichnung festgesetzten geneigten Dächer gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6. Wasserschutzzone III und IIIB

Das Plangebiet liegt nach den in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Abgrenzungen der bestehenden Wasserschutzgebiete teilweise innerhalb der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage Troisdorf-Eschmar (Schutzgebietsverordnung vom 04.05.2005) und teilweise 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 in der Fassung der 2. Änderungsverordnung vom 26.06.2006, Amtsblatt Nr. 26 für den Regierungsbezirk Köln vom 26.06.2006). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnungen 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. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

7. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut, sodass die allermeisten Grundstücke erstmals vor dem 01.01.1996 an die Kanalisation angeschlossen worden sind. Von daher besteht keine Verpflichtung, die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen zu versickern. Sofern im Einzelfall für ein Grundstück die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a LWG bestehen sollte oder eine freiwillige Versickerung beabsichtigt ist, sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 7) zu beachten. 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.

8. Kampfmittel

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 12.04.2013, AZ. 22-5-3-5382068-87/13). 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.

9. Bodenschutz

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, ordnungsgemäß zu entsorgen.

10. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

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.

11. Sonstige Hinweise

Liegen bei nachrichtlich übernommenen Baudenkmälern Baugrenzen/ Baulinien auf Gebäudekanten, so entsprechen diese geometrisch den Fluchten der eingemessenen Gebäude.