Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan S 77, Blatt 2

1. Art der Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausgeschlossen.

1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Bauweise

a = abweichende Bauweise

Ist die abweichende Bauweise festgesetzt, so gilt die offene Bauweise mit der Abweichung einer gegenüber § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO reduzierten Längenbeschränkung auf 21 m.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 225 qm.

4. Gebäudehöhen

4.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so ist die Höhenlage der Baustraße + 0,30 m die Bezugshöhe.

Der Bezugspunkt 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 Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

4.2 Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

5. Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden

Für die im Mischgebiet direkt oder seitlich der Straße Im Kirchtal zugewandten Außenfassaden ist ein resultierendes Bauschalldämm-Maß für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Tabelle 8 - 10 nachzuweisen.

6. Garagen und Stellplätze

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

6.2 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze in dem mit maximal einem Vollgeschoß festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Nebenanlagen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen und geschnittene Hecken auf den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von direkt am Haus liegenden Terrassen sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig.

8. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der planungsbedingten Engriffe in Natur und Landschaft

Der durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen auf von der Stadt Troisdorf bereit gestellten Flächen ausgeglichen. Die Maßnahmen sind in dem stadtökologischen Fachbeitrag dokumentiert, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 8 BauGB ist.

10 % der Maßnahmen werden dem zu erwartenden Eingriff bei der Herstellung der festgesetzten Erschließungsmaßnahme zugeordnet. Im übrigen werden die in der Planzeichnung mit „EM“ (Ersatzmaßnahme) gekennzeichneten Grundstücksflächen insgesamt den im stadtökologischen Fachbeitrag bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (sog. Sammelzuordnung).

9. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992 (Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).

10. Hinweise

10.1 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmal bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenregolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers zulässig sind.

10.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

10.3 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der „Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone“ sind zu beachten.

10.4 Während der Bauphase wird bei den in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein Baumschutz nach DIN 18920 verlangt.

10.5 Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Baumstandorte sind Darstellungen ohne Normencharakter.