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 9,11. Änderung

der Stadt Troisdorf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 225 qm nicht unterschreiten.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und 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, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können als Ausnahme auch im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern es sich im bauordnungsrechtlichen Sinne um notwendige Stellplätze handelt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Die Schallemissionen der Rathausstraße sind bis zu einem Abstand von 25 m von der Straßenmitte dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen muss für die Außenbauteile ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB nachgewiesen werden. Bei einem Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für die Außenwand und einem Fensterflächenanteil von 20-60 % entspricht dies der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719.

(2) Bis zu einem Abstand von 40 m von der Straßenmitte der Rathausstraße sind die Schallemissionen dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen muss für die Außenbauteile ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB nachgewiesen werden. Bei einem Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für die Außenwand und einem Fensterflächenanteil von 20-50 % entspricht dies der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719.

(3) Für schallabgewandte Seiten kann auf Einzelnachweis ein niedrigerer Wert zugelassen werden. Aufenthaltsräume hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen.

6. Nebenanlagen, Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. 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)

7. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann bei Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen abgewichen werden.

8. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

9. Dachmaterial

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

10. Wandmaterial

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

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 Nr.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.

13. 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 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

14. Kampfmittel

Die Bez.Reg. Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst NRW, Außenstelle Köln, Gaedestr. 7, 50969 Köln (Tel. 0221 / 229-2595) weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln hin, da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet liegt. Vor der Einrichtung von Baustellen ist eine Kampfmittelüberprüfung bzw. Räumung der Fläche durch die o. g. Dienststelle zu veranlassen und bescheinigen zu lassen.