I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen/ First- und Traufhöhe
Die festgesetzte absolute First- und Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe über Normalhöhen Null.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Alternativ können auf den mit „GA“-gekennzeichneten Flächen auch Carports oder offene Stellplätze errichtet werden. (Begriffsdefinition „Carport“: überdachter Stellplatz ohne Tor und seitliche Begrenzung durch geschlossene Wand).

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen sind die entsprechenden Rechte zugunsten der Eigentümer und Mieter in den Baufeldern „A“ und „B“ sowie zugunsten der Versorgungsträger einzuräumen.

5. Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen (der Gebäude und der Freiflächen/Stellplatzanlage) nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
(2) Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

6. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In dem in der Planzeichnung mit WA 2 gekennzeichneten Gebiet dürfen nur öffentlich geförderte Wohngebäude mit mindestens 5 Zimmern errichtet werden, von denen 3 Zimmer die Anforderungen an ein Kinderzimmer im öffentlich geförderten Wohnungsbau erfüllen müssen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

7. Dachform der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die in der Planzeichnung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzte Dachform Satteldach (SD) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

III. HINWEISE

8. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).

9. Artenschutz

(1) Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. §39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
(2) Um den Verlust von Fledermausindividuen zu vermeiden, dürfen Schuppen und Gebäude im Planungsgebiet nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgerissen werden.

10. Versorgungsanschlüsse

Vorhandene Versorgungsleitungen sind so zu schützen, dass sie bei Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Sofern Baumaßnahmen die Verlegung von Anschlussleitungen der Bestandsgebäude erfordern, sind diese zu Lasten des Vorhabenträgers zu verlegen.

11. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel vorliegen, jedoch keine Garantie für eine Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann. Er empfiehlt eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen (Az. 22.5-3-5382068-29/14/).

12. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB 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

13. 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 5) gemäß §51aLWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Eine Einleitung von Niederschlagswasser kann erst nach hydraulischer Erweiterung des Kanals Don-Bosco-Straße / Kettelerstraße erfolgen. In diesem Fall ist eine vorherige terminliche Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf erforderlich.

14. Bodendenkmäler

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

15. Planzeichnung / Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.