I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Garagen und Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sind auch Carports und offene Stellplätze zulässig.
(2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze um bis zu 5 m zur Feinabstimmung der Garagenstandorte, z. B. mit Anschlussleitungen, zugelassen werden.
(3) Nicht überdachte Stellplätze können darüber hinaus ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

3. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 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.

4. 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)

5. Dachform und Dachneigung

(1) Auf Dächern mit einer festgesetzten Dachneigung von 30-35° sind Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

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

III. HINWEISE

6. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).
Während der Bauphase ist das technische Regelwerk DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, zu beachten.

7. 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 Plangebiet nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgerissen werden.

8. Versorgungsanschlüsse

Die Anschlussleitungen der Bestandsgebäude sind zu Lasten des Vorhabenträgers zu schützen bzw. zu verlegen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsverläufe dienen der Information, sind jedoch in ihrer Lage nicht verbindlich. Vor Bauarbeiten sind die Anschlussleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern fachgerecht auszukunden.

9. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf auf Kampfmittel untersucht mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen der Mörikestraße und der Wilhelm-Busch-Straße. Nach dem Ergebnisbericht vom 14.07.2011 (AZ. 22.5-3-5382068-117/11) kann auf der untersuchten Fläche mit Bauarbeiten begonnen werden. Trotz der Untersuchung kann nicht ausgeschlossen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegenen Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

10. 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 wassergefähr-

denden 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

11. 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 10) 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. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW 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.

13. 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.