Die textlichen Festsetzungen gelten auch für die 1. Änderung des Sp 143, Blatt 1

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 143, Blatt 1

1. MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind, soweit anfahrbar, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Standorte zulässig. Als Ausnahme können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren oder gesondert ausgewiesenen Flächen zugelassen werden.
Im Plangebiet sind Tiefgaragen generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (je nach Ausbauart Fahrbahn oder Bürgersteig). Im unebenen Gelände ist der Höhenbezugspunkt 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. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken beträgt 225 m^2.

5. Bindungen für die Bepflanzung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind gärtnerisch anzulegen. der Flächenanteil an Bäumen und Sträuchern muß mindestens 20 % betragen. Dabei sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden. Die außerhalb der Ersatzmaßnahmen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 18 - 20 cm haben. Es sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden.
Die Hausfassaden aller Gebäude im Plangebiet sind zu mindestens 1/3 zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden.

6. Ersatzmaßnahmen

6.1
Auf den Flächen, die durch Nutzungsgrenzen und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Rad-/Geh-weg-flächen abgrenzt und mit EM 1 gekennzeichnet sind, stehen bauliche Maßnahmen an. Auf den Grundstücken bzw. an den Gebäuden sind folgende Ersatzmaßnahmen vorzunehmen:

a) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der Tiefgarage sind gärtnerisch anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen und Sträuchern muß mindestens 20 % betragen. Es sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden.
b) An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind 9 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden.
c) An der östlichen Grundstücksgrenze ist, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auf einer Länge von ca. 40 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Es sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden.

d) Die Südfassade des neuen Gebäudes ist, wie im Bebauungsplan festgesetzt, zu begrünen. Es sind mindestens 10 Pflanzen der unter Punkt 6.3 aufgeführten Liste zu verwenden.
e) Die Dachflächen der neuen Gebäude sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus muß 6 - 15 cm betragen. Für die Begrünung sind u.a. Moose und Sukkulenten der unter Punkt 6.3 aufgeführten Liste zu verwenden.

6.2
Auf den Flächen, die durch Nutzungsgrenzen und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Rad-/Gehweg-flächen abgegrenzt und mit EM 2 gekennzeichnet sind, können bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Auf den Grundstücken bzw. am Gebäude sind folgende Ersatz-maßnahmen vorzunehmen:

a) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der Tiefgarage sind gärtnerisch anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen und Sträuchern muß mindestens 20 % betragen. Es sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden.
b) An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind 4 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten zu verwenden.
c) Die Süd- und die Nordfassade des neuen Gebäudes sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, zu begrünen. Es sind je Fassade mindestens 10 Pflanzen der unter Punkt 6.3 aufgeführten Liste zu verwenden.
d) Die Dachflächen des neuen Gebäude sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus muß 6 - 15 cm betragen. Für die Begrünung sind u.a. Moose und Sukkulenten der unter Punkt 6.3 aufgeführten Liste zu verwenden.

6.3 Liste der zu verwendenden Pflanzenarten

Bäume:

Säulen-Ahorn	*(Acer platanoides `Columnare´)*
Spitzahorn	*(Acer platanoides)*
Säulen-Hainbuche	*(Carpinus betulus `Fastigiata´)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Baum-Hasel	*(Corylus colurna)*
Rotdorn	*(Crataeagus laevigata `Paul´s Scarlet´)*
Zierapfel	*(Malus foribunda)*
Wildapfel	*(Malus sylvestris)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Blutpflaume	*(Prunus cerasifera `Nigra´)*
Kaukasische Wildbirne	*(Pyrus caucasia)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Speierling	*(Sorbus domestica)*

Sträucher/Hecken:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Eibe	(Taxus baccata)

Fassadenbegrünung:

Strahlengriffel	*(Actinidia spec.)*
Clematis-Sorten	*(Clematis spec.)*
Efeu	*(Hedera helix)*
Waldgeißblatt-Sorten	*(Lonicera spec.)*
Wilder Wein	*(Parthenocissus quinquefolia)*
Dreilappiger Wilder Wein	*(Parthenocissus tricuspidata)*
Blauregen	*(Wisteria sinensis)*

Dachbegrünung:
Kräuter:

Scharfer Mauerpfeffer	*(Sedum acre)*
Weiße Fetthenne	*(Sedum album)*
Felsen-Fetthenne	*(Sedum reflexum)*
Milder Mauerpfeffer	*(Sedum sexangulare)*
Zweifelhafte Fetthenne	*(Sedum spurium)*

7. Hinweise:

7.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswasser sind gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücken oder auf einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, so ist in den städtischen Kanal einzuleiten.

7.3 Baumschutz

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von als zu erhaltend festgesetzten oder unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallenden Bäumen ist der Wurzelschutz gemäß DIN 18920 anzuwenden.

7.4 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom 26.07.2012 AZ. 22.5-3-5382068-241/12/ weist der KBD daraufhin. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Tel. 0211 475-0) erforderlich.
Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.