Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3 a, 2.vereinfachte Änderung

der Stadt Troisdorf

1. Garagen und Stellplätze

sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen oberirdisch zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt, der wie folgt bestimmt wird:

Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht gelegte waagerechte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

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

3. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken beträgt 225 m^2.

3a Beschränkung der Zahlung der Wohnungen

In dem Planbereich, in dem nur Doppelhäuser D zulässig sind, dürfen je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

4. Bindungen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

4.1 An den im Plan festgesetzten Standorten im Bereich der Straße "Am Friedhof" sind die bestehenden Bäume und die Hecke zu erhalten. Während der Bauphase ist der Gehölzschutz nach DIN 18920 anzuwenden.

4.2 An den im Plan festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang der Straße "Am Friedhof" sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

Der hinterliegende Pflanzstreifen ist intensiv mit Sträuchern zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.3 Auf den privaten Stellplatzflächen entlang der Niederkasseler Straße ist pro vier Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Dabei sind die unter 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen und Sträuchern muß mindestens 20 % betragen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.5 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind zu mindestens 1/3 zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 4.8 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.6 In der Gemarkung Sieglar, Flur 28, Nr. 12, werden 1710 m^2 Ackerland in Extensivgrünland mit Feldgehölzinseln umgewandelt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Planbereiches zugeordnet.

In der Gemarkung Sieglar, Flur 28, Nr. 12, werden 275 m^2 Ackerland in Extensivgrünland mit Feldgehölzinseln umgewandelt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches zugeordnet.
(siehe „Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3 a“, Anlage zur Begründung)

4.7 Dem Eingriff aufgrund der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen werden folgende bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zugeordnet: 262 qm Aufforstung mit einheimischen Laubgehölzen in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 1009 und 388 qm Aufforstung mit einheimischen Laubgehölzen in derselben Gemarkung, Flur 30, Flurstück 33.
(siehe „Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan SP 150, Blatt 3a, 1. Änderung, Anlage zur Begründung)

4.8 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 floribunda)***
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)***

5. Hinweise:

5.1 Wasserschutzzone

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

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf befestigten Flächen wie Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswässer 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.

Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinsichtlich der Aufteilungen und Markierungen sind nur Hinweise.

5.4 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overrath (Tel. 02206 / 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.