IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2

§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Realisierung der im Bereich des WA 2-Gebietes festgesetzten Bebauung ist erst nach vollständigem Abriss der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans dort vorhandenen gewerblich genutzten Hallen einschließlich aller Nebengebäude zulässig. Veränderungen am Gebäudebestand zum Zwecke der Einrichtung neuer gewerblicher Nutzungen sind unzulässig.

(2) Mischgebiet

§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Anteile der privaten Grundstücke auf die Grundflächen nicht mit anzurechnen.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die zulässige Länge von Hausgruppen beträgt max. 25 m.

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-Gebiet beträgt:

- 250 m² je Grundstück für eine Doppelhaushälfte / Mittelhaus von Hausgruppen
- 300 m² je Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus

(2) Abweichend von Satz 1 sind für die an die Nordwestseite von Planstraße A angrenzenden Baugrundstücke Mindestgrößen von 240 m² zulässig.

5. PRIVATE STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Private Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baulinien /-grenzen zulässig.

(2) Bei Mittelhäusern von Hausgruppen sind, abweichend von Satz 1, Stellplätze auf den der Straße zugewandten, nicht bebaubaren Flächen der Baugrundstücke zu-zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) An den durch Schrägschraffur (/ / / / / /) gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen ab-abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 LBO NRW) sind so auszuführen, dass sie die in Tabelle 1 aufgeführten Schalldämmmaße (erf. R'w,res) auf-aufweisen:

Maßgeblicher Aussenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf. R'w,res des Außenbauteils	
		Wohnräume dB	Büroräume dB
66 - 70	IV	40	35

Tabelle 1: Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Quelle: DIN 4109, November 1989, Tabelle 8-Herausgeber: DIN-Deutsches Institut für Normung e.V.

An allen übrigen Gebäudefronten ist bei nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmmaß von 35 - 39 dB nachzuweisen.

(2) In Schlafräumen sind schallgedämmte Permanent- oder Wandlüfter einzubauen.

(3) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

(4) Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (s. Abs. 3) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet - WA

Mit der Durchführung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts aufgrund der Bauflächen zu erwarten, der nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Das rechnerische Defizit umfasst 71.217 ökologische Werteinheiten nach Sporbeck / Ludwig. Dieses Defizit wird durch die Maßnahme „Sukzessionsfläche, Entwicklung eines Hartholzauenwaldes über Ackerbrache" auf einer von der Stadt Troisdorf bereitgestellten, 7.913 m² großen Fläche in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven (s. Tabelle 2) kompensiert und als Sammelmaßnahme allen in der Planzeichnung mit „EM" (Ersatzmaßnahme) gekennzeichneten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

Lage der Sukzessionsflächen im Bereich "Ackerinseln"	Gesamtgröße m²	Zugeordnete Teilfläche m²
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 35	2.970	1.297
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 64	1.325	1.325
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 66	2.375	2.375
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 59	5.320	2.916
Summe		7.913

Tabelle 2: Sukzessionsfläche / WA-Gebiet

(2) Öffentliche Verkehrsflächen

Mit der Durchführung des Bebauungsplans ist aufgrund der Verkehrsflächen ein Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten, der nicht im Bebauungsplan ausgeglichen werden kann. Das rechnerische Defizit entspricht 35.772 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck / Ludwig. Dieses Defizit wird durch die Maßnahme „Sukzessionsfläche, Entwicklung eines Hartholzauenwaldes über Ackerbrache" auf einer von der Stadt Troisdorf bereitgestellten, 3.818 m² großen Fläche in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven (s. Tabelle 3) kompensiert und als Sammelmaßnahme allen Beitragspflichtigen im Sinne des § 134 BauGB zugeordnet.

Lage der Sukzessionsflächen im Bereich "Ackerinseln"	Gesamtgröße m²	Zugeordnete Teilfläche m²
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 31, Flurst. 11	2.825	2.105
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 35	2.970	1.673
Summe		3.778

Tabelle 3: Sukzessionsfläche / Öffentliche Verkehrsflächen

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 ABS. 6 BauGB

1. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO vom 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999) 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 ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. Hinweis Nr. 2, Satz 2). Weiter wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und sonstige befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Für den Neubau auch von privaten Straßen und Wegen sowie Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis Nr 1) gemäß § 51 a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Für die privaten Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Auf Anlage B zur Begründung 'Tiefbautechnische Beurteilung & Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes B-Plan SP 171 Karl- / Wernerstraße, Troisdorf', vom 15.02.2006 sowie auf Abschnitt 4.2.4 'Ver- und Entsorgung' der Begründung wird hingewiesen.

3. Schallschutz

Auf Anlage A zur Begründung 'Bebauungsplangebiet SP 171, Wernerstraße / Karlstraße, Troisdorf Immissionsschutz-Gutachten über Schienenverkehrslärm / Gewerbelärm' vom 26.01.2006 wird hingewiesen.

4. Kampfmittelfunde

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfmittelgebiet. Bei Realisierung der Baumaßnahmen ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Außenstelle Köln, zu beteiligen.

5. Bodenfunde, Bodendenkmäler

Beim Auffinden archäologischer Befunde / Bodenfunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Overath, 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. Auf die §§ 15, 16 DschG NRW wird hingewiesen.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Standsicherheit der Lärmschutzwand entlang der Eisenbahnstrecke und der Oberleitungsmaste ist ein Schutzstreifen von 2,50 m, von diesen Anlagen ausgehend, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Grenze und der Lärmschutzwand sind der Deutschen Bahn als unmittelbarem Nachbarn und Betreiber einer der Personenbeförderung dienenden Schienenbahn rechtzeitig anzuzeigen, um Gefahren gegenüber dem Eisenbahnbetrieb und den Strom führenden Teilen der Oberleitung schon in der Planung ausschließen zu können.

7. Landschaftspflege

Bezüglich der landschaftspflegerischen Ausgleichsregelung wird auf Teil II der Begründung (Umweltbericht) hingewiesen.

8. 110-kV-Hochspannungsleitung

Im 5-Meter-Sicherheitsbereich der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsleitung (jeweils 2,50 m beidseitig der Leitungsachse) dürfen keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Eine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder Sträucher ist nicht zulässig, da das Hochspannungskabel im Störungsfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des Kabels bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, ERNH-H-LH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund, anzufordern.