TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan SP 177 der Stadt Troisdorf

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig. Stellplätze und Carports können im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern es sich im bauordnungsrechtlichen Sinne um notwendige Stellplätze eines zulässigen Vorhabens handelt, die unter Beachtung der Festsetzungen ansonsten nicht untergebracht werden können.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutzwand entlang der Süd- und Westseite des Stellplatzbereiches C:
Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Stellplatzfläche angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist „schallhart".

Lärmschutzwand entlang der Süd- und Westseite des Stellplatzbereiches D:
Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Stellplatzfläche angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist schallhart.

Lärmschutzwand entlang Zufahrt von Telegrafstraße für den Stellplatzbereich F (Bedarfsstellplatz):
Lärmschutzwand entlang der südliche angrenzenden Grundstücksgrenze Telegrafstraße 27. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Fahrspur angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist "schallhart".

3.4 Lärmschutz entlang Zufahrt Bereiche C-E zur Asselbachstraße :
Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Fahrbahnkante. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Fahrspur angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist „hochabsorbierend" um eine Reflektionswirkung in Richtung Eulenweg zu vermeiden.

3.5 Lärmschutz entlang Zufahrt Bereiche C-E zum Eulenweg:
Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Fahrbahnkante. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 1,5 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Fahrspur angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist „schallhart".

3.6 Passive Schallschutzmaßnahme
Für die gekennzeichnete Fläche muß das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenflächen von für den Nachtzeitraum zu schützenden Räumen mindestens 30 dB (A) betragen.
Zusätzlich sind Schalldämmlüfter in betroffenen Schlafräumen vorzusehen.
Der Einzelnachweis ist gemäß VDI-Richtlinie 2719 nach folgender Gleichung zu ermitteln: $R'_{w,res} = L_a - L_i + 10 \lg (S_g/A) + K + W$

4. Pflanzbindungen

Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind nach Abschluss der Baumaßnahme mindestens 8 standortgerechte großkronige Laubbäume der Qualität 4xv m.D.b. 25-30 zu pflanzen.

Gleichfalls nach Abschluss der Baumaßnahme sind die vorgesehenen Lärmschutzwände mit Efeu und wildem Wein, an den den Grünflächen zugewandten Seite zu begrünen. Jeweils alle 2m ist mindestens eine Pflanze der Qualität 4-6 Triebe, gestäbt m.Tb. zu verwenden.

5. Versickerung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG

Die im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen der Neubebauung sind gemäß §51aLWG auf den Grundstücksflächen zu versickern.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann eine Abweichung zugelassen werden bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III . Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7. Schädliche Bodenbelastungen

Die im Plangebiet gekennzeichnete Fläche wird als gesicherte „schädliche Bodenbelastung" unter der Registriernummer 5108 / 2003 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt. Wird der Bereich der gekennzeichneten Fläche von Bauarbeiten tangiert, so ist das belastete Bodenmaterial (Tennenbelag mit erhöhten Bleigehalten) zu separieren und gemäß den abfallrchtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Dies ist mit dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln (Tel.0221/ 229 2595), abzustimmen.

9. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.