TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan SP 179 Troisdorf - Spich

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004 i. d. F. der Änd. vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 13.12.2006
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 i. d. F. der Änderung vom 03.05.2005
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 i. d. F. der Änd. vom 25.09.2001
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000 i. d. F. der Änd. vom 19.07.2007

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 3 BauNVO und §§ 4 u. 6 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 +WA2) sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffern 6 und 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig:

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Gebiete nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 19 und 20 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahren sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn deren Decke intensiv begrünt wird.

2.3 Trauf- und Firsthöhe

2.3.1 Soweit nicht gesondert als NHN-Höhe festgesetzt beziehen sich die Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte. Bezugshöhe der Traufe ist der Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Bei Eckgrundstücken kann der jeweilige Bezugspunkt in einer Straße für das gesamte Gebäude gewählt werden.

3. Mindestgröße von Wohnbaugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Wohnbaugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 250 m² nicht unterschreiten.

4. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Versprüngen oder Mauervorlagen aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,30 m zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Tiefgarage gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Im MI 1 (Mischgebiet) ist eine Tiefgarage nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

5.4 Im MI 2 (Mischgebiet) ist eine Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

6.1 Die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser im WA 1 wird mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

6.2 Für Hausgruppen und Doppelhäuser im WA 1 für die offene Bauweise wird max. 1 WE je Hauseinheit / Gebäude festgesetzt.

7. Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB.

7.1 In Abhängigkeit von einwirkendem Außenlärm nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in Aufenthaltsräumen von Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erforderliche Schalldämmmaße:

Für die Straßenfront Hauptstraße B8 einschließlich der Giebelseiten und Gebäude an der Rodderstraße im MI-Gebiet 1 + 2 sind die Fassaden dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel 66 -70 dB (A). Es ist ein Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ von 30 dB in Wohnräumen einzuhalten.

Bei einem üblichen Fenster-/Außenwandverhältnis wird der Schallschutz durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – mit einem Schalldämmmaß R`w > 37 dB erreicht. Der weitere Ausbau entspricht dem heutigen Stand der Technik ohne besonderen Mehraufwand.

7.2 Schlafräume und Räume mit Sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden für die die v.g. Schalldamm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen.
Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von min 20 m³/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung des Innenraumes durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1), Nr. 20 BauGB

8.1 Zu- und Einfahrten

Zufahrten sind mit nichtwasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

9. Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 Bau O NW

9.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet ausgenommen Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind nur geneigte Dächer gemäß Planfestsetzung zulässig.

9.2.2 Drempelhöhe

Die maximal zulässige Drempelhöhe (OK FFB Dachgeschoss bis OK Fußpfette) ist für zwei- und dreigeschossige Gebäude auf max. 0,50 m begrenzt.

9.3 Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

9.3.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 30° zulässig.

9.3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge bei Dachaufbauten darf 3,50 m nicht überschreiten. Zum First ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Vom Ortgang bzw. Gebäudetrennwand muss jeweils ein Abstand von mind. 1,20 m eingehalten werden.

9.4 Dacheindeckung und Fassadenmaterial

9.4.1 Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur in dunklen Tönen dunkelgrau, schwarz, dunkelbraun, Anthrazit (entsprechend RAL-Ton 7026, 8019, 8022, 9004, 9011) mit Dachpfannen, Zink- oder Kupferfalzblech zulässig. Weiterhin sind begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.
Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile.

9.6 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

9.6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.

9.6.2 Bei Doppelhäusern, Hausgruppen oder geschlossener Bauweise sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 3,0 m Länge und einer max. Höhe von 2.00 m, senkrecht gemessen vom tiefer liegenden Terrassenbelag, zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen; Kennzeichnungen und Hinweise

10. Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietesverordnung 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 – 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. § 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. 10) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nachdem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Gemäß vorliegendem Bodengutachten sind die Werte einer Versickerung über die belebten Bodenzone nur mit erhöhten Staureserven möglich. Weiterhin ist durch die Altsubstanz und Grenzabstände der Gebäude in Teilbereiche eine Versickerung nicht möglich.

12. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 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 und 16 Denkmalschutzgesetzt NW wird hingewiesen.

Lohmar, den 24.08.2007
Heinz Hennes, Architekt BDB Stadtplaner