I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, beziehen sich die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist in diesen Fällen wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar.

Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Dächer von Staffelgeschossen.

3. Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 275 m².

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den gesondert ausgewiesenen Flächen und in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdisch um die Gebäudeanteile überschritten werden, die der Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und ihrer zugehörigen Nebeneinrichtungen dienen. Die zuläsige Grundflächenzahl darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 3 überschritten werden.

Oberirdische Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie (Einfahrtsbereich) einen Abstand von mindestens 7,50m einhalten.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Grundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

6. Nebenanlagen

Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen an privaten Grenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern sich aus nachbarrechtlichen Bestimmungen eine niedrigere oder größere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

Entlang von öffentlichen Verkehrsfächen sind Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig (max. Regelhöhe bei Vorgärten üblicher Tiefe); höhere Einfriedungen bis zu 1,80 m können zugelassen werden, sofern das private Einfriedungsinteresse mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform

Sofern in der Planzeichnung Satteldach (SD) festgesetzt ist, sind auch horizontal und/oder vertikal gegeneinander versetzte Dachflächen zulässig, sofern Pulte auf einer Länge von nicht mehr als 3 m Länge frei in Erscheinung treten. In der Höhe darf der Versatz 2 m nicht überschreiten. Maßgebender Messpunkt ist jeweils der Schnittpunkt von aufgehender Wand und Dachhaut.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für Anbauten und untergeodnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

Dachgauben in Spitzböden (zweite Dachgeschossebene) sind unzulässig.

7.3 Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit unglasierten schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen und/ oder naturfarbenes Zinkblech einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8. 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.

9. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Schreiben vom 22.07.2010 AZ. 22.5-3-5382068-173/10/

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn wird empfohlen. 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, Plahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

10. Waldgefährdung durch Feuer

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.

Feuerungsanlagen, die einen den Wald gefährdenden Funkenflug ausschließen, sind unbedenklich.

11. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, ist innerhalb des Plangebietes möglicherweise geringfügiger tagesnaher Bergbau gänzlich nicht auszuschließen. Da über Art und Weise sowie Umfang der Gewinnung keine weiteren Unterlagen vorliegen, empfiehlt die Bezirksregierung eine gutachterliche Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Da keine Hinweise auf Auffälligkeiten, die auf verlassene Grubenbauten oder auf altbergbaubedingte Einwirkungen hindeuten können, vorliegen, sind die Erkundungsmaßnahmen objektbezogen durchzuführen. Sofern sich bei einem Bauvorhaben (Neubebauung eines Grundstücks oder Erweiterung vorhandener Gebäude in der Grundfläche) die konkrete Wahrscheinlichkeit von altbergbaubedingten Einwirkungen ergibt, hat der Bauherr im Verfahren die Eignung des Baugrundstückes durch entsprechende Gutachten (Standsicherheitsnachweis, Baugrunduntersuchung) zu belegen.