Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3

der Stadt Troisdorf

1. Garagen und Stellplätze

sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen oberirdisch zulässig. Als Ausnahme können Garagen und Stellplätze außerhalb dieser Fläche oberirdisch zugelassen werden. Tiefgaragen können als Ausnahme, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zugelassen werden.

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 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.

4. Bindungen für die Bepflanzung

4.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind vorhandene Einzelbäume zu erhalten. Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch gleiche Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu ersetzen.

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

4.3 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind zu mindestens 1/3 zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 4.4 aufgeführten Arten zu verwen-

den.

4.4 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 foribunda)***
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 allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswasser 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. Im Bereich der Altlasten ist die Versickerung unzulässig.

5.3Baumschutz

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von als zu erhaltend festgesetzten oder unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallenden Bäumen ist der Wurzelschutz gemäß DIN 18920 anzuwenden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hinweise.