I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO und nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgrundstücksgröße

Die Größe für Wohnbaugrundstücke darf 225 m2 nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG).

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen
- und als begrünte Tiefgaragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungsvorschriften)

4. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt.

5. Dachneigung

Die Dachneigung in den mit MI bezeichneten Gebieten beträgt 35° - 45°. Zur Anpassung an bestehende Dächer der Nachbarschaft kann ausnahmsweise eine andere Dachneigung zugelassen werden.

6. Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer Breite von insg. max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

7. Flachdächer

Flachdächer in zusammenhängenden Blockinnenbereichen auf ein- oder zweigeschossigen Bauteilen vor Aufenthaltsräumen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen.

8. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in allen Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 130 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

III. HINWEISE

9. Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Fristhöhe) und Dachneigungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sollen mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

10. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die Genehmgungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung 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. §51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis 10) gemäß §51aLWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

12. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, 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.

13. Planzeichnung/Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

14. **Kampfmittel**
Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.