T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan Sp 6, Blatt 2

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In den festgesetzten Kerngebieten (§ 7 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (sonstige Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm.

(2) Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 10 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

3. Gebäudehöhen, Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse 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.

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

(3) In der engeren Umgebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baudenkmale sind die Höhen und die Stellung baulicher Anlagen so an das Baudenkmal anzupassen, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals gem. § 9 Abs. 1 Lit. b) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) nicht beeinträchtigt wird.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Schallschutzvorkehrungen

(1) Die direkt und seitlich der Hauptstraße (B8) zugewandten Fassaden sind dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 75 - 71 dB (A). Für schutzbedürftige Räume i. S. § 2 Abs. 2 der 24. BImSchV (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume in Ausbildungsstätten, Büro-, Praxis- und Laborräume sowie Vortrags-, Sitzungs- und Leseräume) ist für die genannten Fassaden ein Gesamtschalldämm-Maß R´w,res von 45 dB einzuhalten. Bei einem üblichen Fenster-/Außenwandverhältnis wird der Schallschutz durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse (SSK) 3 / 4 gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – erreicht mit einem Schalldämm-Maß R`w $\geq$ 37 / $\geq$42 dB.

(2) Das genannte Schalldämm-Maß ist bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen (z. B. die Erneuerung von Fenstern) einzuhalten. In begründeten Einzelfällen können auf schalltechnischen Nachweis Abweichungen zugelassen werden.

(3) Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sowie die o. g. schutzbedürftigen Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m^3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

6. Dachform

(1) Abweichend von der festgesetzten Dachform Satteldach sind auch Dächer mit Firstverbreiterung (so genannte Sargdächer) zulässig. Mansard- und Sargdächer mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen können ausnahmsweise in der mehrgeschossigen Bauzone zugelassen

werden, wenn die angrenzende Bebauung steilgeneigte Satteldächer (DN mind. 45°) oder Mansarddächer aufweist.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten geneigten Dächer gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

7. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen 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 - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und befahrbaren Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

8. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut, sodass die allermeisten Grundstücke erstmals vor dem 01.01.1996 an die Kanalisation angeschlossen worden sind. Von daher besteht keine Verpflichtung, die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen zu versickern. Sofern im Einzelfall für ein Grundstück die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a LWG bestehen sollte oder eine freiwillige Versickerung beabsichtigt ist, sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 7) zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

9. Kampfmittel

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft (Schreiben vom 15.05.09 AZ. 22-5-3-5382068-100/09). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Luftbildauswertung war nur teilweise möglich, sodass

die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Flächen empfohlen. Bei Bauvorhaben, die Grundflächen neu oder erneut in Anspruch nehmen, ist rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 200865, 40408 Düsseldorf unter Nennung des o. g. AZ. aufzunehmen, damit von dort die erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen festgelegt werden können.

(2) Bei Kampfmittelfunden während Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

10. Altlasten und Bodenschutz

(1) Im Plangebiet befindet sich an der Ecke Hauptstraße / Hans-Willy-Mertens-Straße eine im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführte Hinweisfläche ohne Nummer, die gemäß Auswertung von Luftbildern aus dem Jahre 1956 vor ihrer Bebauung mit derzeit unbekanntem Material in größerem Umfange verfüllt worden ist. Eine orientierende Untersuchung auf den zugänglichen Grundstücken Hauptstr. 150 und 156 wies nur mit Bauschutt, Schlacke und teilweise Bimsstein durchsetzte Auffüllungen geringer Mächtigkeit nach, deren Schadstoffgehalt unterhalb der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) liegt. Eine Gefährdung des Grundwassers ist ebenfalls nicht zu erwarten (s. Anlage 2 zur Begründung).

(2) Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen.

11. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

12. Sonstige Hinweise

Liegen bei nachrichtlich übernommenen Baudenkmalen Baugrenzen auf Gebäudekanten, so entsprechen die Baugrenzen geometrisch den Fluchten der eingemessenen Gebäude.