I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung angegebenen 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 Straßenverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze 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. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt.
- bei Einzelhäusern (E) 350 m² je Einzelhaus
- bei Doppelhäusern (D) 275m² je Doppelhaushälfte
- bei geschlossener Bauweise (g) 275 m² je Wohnhaus.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

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 und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten. Zur Straßenbegrenzungslinie (Einfahrtsbereich) müssen sie einen Abstand von mindestens 7,50 m einhalten.

6. Geh- , Fahr- und Leitungsrecht

Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten. Sie ist von Bebauung freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1. Dachgestaltung bei Grenzbebauung und Doppelhäusern

Bei einer Grenzbebauung in geschlossener Bauweise oder bei Doppelhäusern ist die straßenseitige Traufhöhe sowie die straßenseitige Dachneigung einheitlich zu gestalten.

7.2. Einfriedung im Bereich der Sichtwinkelflächen.

Im Bereich von Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9. Bodenschutz

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom 17.01.2012 AZ. 22.5-3-5382068-18/12/ weist der KBD darauf hin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf des Vorhandensein von Kampfmittel ergeben haben.
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.
Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

11. Altlasten

Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerung mit der Registriernummer 5108/0211-0 erfasst.
Dem Rhein-Sieg-Kreis liegt eine orientierende Untersuchung vor, die keine relevanten Bodenbelastungen aufzeigt. Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt.
Der Rhein-Sieg-Kreis weist vorsorglich daraufhin, dass das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren ist, wenn bei Bauarbeiten nicht erkundetet, verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden. Weitergehende Untersuchungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

12. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, das im Planbereich heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau im tages-/oberflächennahen Bereich umgegangen sein könnte.
Grundsätzlich empfiehlt die Bergbehörde bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise zu achten.
Dies können atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Bauwerken sein, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind, z. B. Rissbildungen in Gebäuden oder (regelmäßig wiederkehrende) Absenkungen (Einbrüche) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen sein.
Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.