I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs.6, § 17 Abs.2 und § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO)

2.1. Überschreitung der GRZ und GFZ
Im Wohngebiet WA4 ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,0 zulässig, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und wenn die jeweilige Überschreitung geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

2.2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke
Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke in den Wohngebieten WA, WA1, WA2, WA3 und WA4 beträgt

- bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte,
- bei Einzelhäusern 350 qm je Einzelhaus.

In den festgesetzten Wohngebieten WA1 und WA4 kann ausnahmsweise im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird bei festgesetzter Einzel- oder Doppelhausbauweise in dem Wohngebiet WA2 auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird bei festgesetzter Einzelhausbauweise in dem Wohngebiet WA2b auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in dem Wohngebiet WA3 auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1. Ausnahmen zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Wohngebieten WA2 und WA3 können hintere Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Wintergärten um bis zu 1,50 m als Ausnahme überschritten werden. Für Terrassen ist eine Überschreitung von bis zu 3,00 m zulässig.

3.2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In dem Wohngebiet WA5 wird neben der offenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt entsprechend der vorhandenen historischen Baustruktur.

3.3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Außerhalb dieser Flächen sind (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn dabei der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.
Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5. Bindungen für Bepflanzungen

5.1. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

1. Angleichung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Gebäudehöhe und –tiefe, Dachneigung, Material und Farbe auszubilden.

2. Dachform der Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform Satteldach (SD) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Flachdächer (und flach geneigte Pultdächer) sind zu begrünen.

3. Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

4. Einfriedungen

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

Im Bereich von direkt am Haus liegenden Terrassen von Doppelhäusern sind Einfriedungen auf einer Länge von maximal 4,0 m bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen können aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zugelassen werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Wasserschutzzone IIIB

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 (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 17). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist in den Bereichen der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf – nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen**.** Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2. Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Die geophysikalischen Untersuchungen müssen vor den baulichen Maßnahmen durchgeführt werden.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

4. Verhalten bei der Entdeckung vom Bodendenkmälern

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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.