TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan SP 90, Blatt 4, 1. Änderung der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

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

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Errichtung von Tiefgaragen.

Ausnahmsweise können maximal 20% der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet, auch in Form von Carports, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Die mit "ST" gekennzeichete Stellplatzanlage im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist über den aus dieser Nutzung hinausgehenden Bedarf für öffentliches Parken zugänglich zu halten.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit "GFL" bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 1011, Flur 7, Gemarkung Spich;

- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 1010 und 911, Flur 7, Gemarkung Spich;

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann eine Abweichung zugelassen werden bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

4.3 Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

5. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor. Schreiben vom 08.02.2010 AZ. 22.5-3-5382068-17/10/

Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Plahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

7. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB 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. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Reclyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen 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.