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 90, Blatt 5

der Stadt Troisdorf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 250 qm. Bei Mittelhäusern von Hausgruppen als Ausnahme eine Unterschreitung zulässig, wenn in der gesamten Hausgruppe die Mindestgröße im Durchschnitt eingehalten wird.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beträgt bei den

- **an der Wernerstraße anliegenden bzw. von dort erschlossenen Grundstücken 54,50 m ü. NN,**

- **an der Lülsdorfer Straße angrenzenden Grundstücken 54,00 ü. NN.**

4. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig.

5. Passiver Schallschutz für Neubauten

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 bei der Errichtung von Neubauten die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO-NW) so auszuführen, dass für die Außenbauteile in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen folgende Bauschalldämmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume (dB)
61 - 65	III	$\geq$ 35

66 - 70	**IV**	**≥ 40**

Dabei ist für eine ausreichende Belüftung, d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (Schalldämmlüfter).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

7. 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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

8. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln - Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO vom 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999) 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 ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Für Versickerungsanlagen bzw. Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu beantragen.

Weiter wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und sonstige befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Für den Neubau auch von privaten Straßen und Wegen sowie Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

9. 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 Nr. 7) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

10. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.