Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 A

1. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsflächen zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

4. Grundstücksgrößen

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

5. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG

5.1 Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (WA)

a) Fassadenbegrünung:

Je angefangene 10 m Wandlänge von Wohn- und Nebengebäuden ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß der nachfolgend aufgeführten Liste anzpflanzen und duerhaft zu unterhalten. Je nach Erfordernis sind Kletterhilfen vorzusehen.

- Akebia quinata	**- Akebie**
- Aristolochia	**- Pfeifenwinde**
- Campsis radicans	**- Trompetenblume**
- Celastrus orbiculatus	**- Baumwürger**
- Clematis, Wildarten und Sorten	**- Clematis**
- Hedera helix	**- Efeu**
- Humulus lupulus	**- Hopfen**
- Hysrangea petiolaris	**- Kletterhortensie**
- Jasminum nudiflorum	**- Winterjasmin**
- Lonicera in Arten und Sorten	**- Heckenkirsche**
- Parthenocissus quinqe	**- Wilder Wein**
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	**- Wilder Wein**
- Wisteria sinensi	**- Blauregen**
- Polygonum aubertii	**- Schlingenknöterich**

b) Je 100 qm unbebaute Fläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) der nachfolgend aufgeführten Sorten zu pflanzen

Apfelsorten:	**Birnensorten:**
- Rheinischer Bohnapfel	**- Conference**
- Rheinischer Krummstiel	**- Tongern**
- Winterrambour	**- Pastorenbirne**
- Landesberger Renette	**- Clapps Liebling**
- Rote Sternrenette	**- Frühe aus Trevoux**
- Schöner aus Boskoop	**- Triumpf aus Vienne**
- Danziger Kantapfel	
- Roter Bellefleur	
- Winterstettiner	

Pflaumensorten:	**Kirschsorten:**
- Deutsche Hauszwetschge	**- Frühe Rote Meckenheimer**
- Bühler Frühzwetschge	**- Büttners Rote Knorpel-kirsche**
- Auerbacher	**- Große schwarze Knorpel-kirsche**
- „Zimmers“ Zwetschge	
- Ontaria Pflaume	
- Große Grüne Reneclode	

5.2 Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

a) Öffentliche Grünflächen:

6580 qm sind für die Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche festgesetzt, in die ein Lärmschutzwall integriert wird. Der Lärmschutzwall ist dicht mit Sträuchern und Feldgehölzen zu bepflanzen. Die angestrebte strukturierte Bepflanzung des Lärmschutzwalls geht an dessen Fuß in einen Hochstaudensaum über, der von einer Extensivwiese in den ebenen Bereichen abgelöst wird. Es wird ein zukünftiger Biotopwert von 5 angestrebt.

b) Straßenbegleitgrün:

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche für übergeordnete Straßen (Kriegsdorfer Straße, Langbourghstraße, Luxemburger Straße, Kreisverkehr, insgesamt 12.282 qm) sind 7.441 qm hinweislich als Straßenbegleitgrün dargestellt. Damit sind beim Straßenausbau 38 % Grünflächenanteil innerhalb der Straßenbegrenzungslinien der o.a. Straßen sicherzustellen.

Die Inselzonen sind so dicht, wie es die Verkehrssicherheit erlaubt, mit Bäumen und Unterpflanzung zu versehen. Wo Baum- und Gehölzpflanzungen nicht möglich sind, sind kleinwüchsige Strauchreihen zu setzen oder extensiv zu pflegende Krautstreifen anzulegen. Es wird ein Biotopwert von 3 angestrebt.

5.3 Zuordnung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. 5.2 innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, werden mit folgenden Anteilen den einzelnen Vorhaben zugeordnet:

12,7 % Ausgleichsflächen für die mit EM gekennzeichneten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

13 % Ausgleichsfläche für die im Plan ausgewiesenen Anliegerstraßen (Nürburgstraße, Dauner Straße, gepl. Erschließungsstich)

26,2 % Ausgleichsflächen für die übergeordneten Straßen (Kriegsdorfer Straße, Langbourghstraße, Luxemburger Straße, Kreisverkehr)

8,4 % Ausgleichsfläche für die im angrenzenden Bebauungsplan SP 94, Blatt 1 B mit EM gekennzeichneten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE).

6. Schallschutz (§ 9, Abs. 1, Nr. 24)

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung des Planbereichs ist neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) in den mit XXX gekennzeichneten Teilbereichen des WA zusätzlich passiver Schallschutz notwendig. Dieser ist bei Neu- und Umbauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzusehen. Die jeweils erforderlichen Schalldämmaße sind der Tabelle 2 auf Blatt 10 in Verbindung mit den Anlagen 8 und 9 des schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen.

7. Hinweise:

7.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lülsdorf. Betriebe die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefahrenklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen, sind nicht zulässig. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswasser sind gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücken oder auf einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern.

7.3 Straßenaufteilung

Alle Eintragungen zur Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hinweise.

Die Trassen der Kriegsdorfer Straße, der Luxemburger Straße, der Langbourghstraße und des Kreisverkehrs sind koordinatenmäßig festgelegt. Das Koordinatenverzeichnis ist beim Tiefbauamt und beim Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf einsehbar.