TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Fesetzungen

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

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 somit ausgeschlossen.

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

2.1 Trauf- und Firsthöhen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf die Höhe der angrenzenden Verkehsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist in diesen Fällen 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 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.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mind. 52,85 m ü. NN festgesetzt.

2.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für Baugrundstücke werden 250 m² festgesetzt.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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.

4. Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen müssen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und sonstigen baulichen Anlagen resultierende Gesamtschalldämm-Maße R`w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle nachgewiesen werden.

Lärmpegelbereich LPB	*Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)*	*$R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Büro-/Wohnräume in dB*
I	< 55	-/30
II	56-60	30/30
III	61-65	30/35
IV	66-70	35/40
V	71-75	40/45

Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.
Durch eine Einzelfallprüfung im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Es können Ausnahmen

von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Zugangs- und Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Möglichkeit, eine Ein- bzw. Ausfahrt zur Straße "Im Auel" einzurichten, wird für die Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 3, Nummern 324, 327, 328, 331, 485 und 486 ausgeschlossen, so dass diese Flurstücke nicht von der Straße "Im Auel" erschlossen werden können.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 LWG und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen der Neubebauung sind gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Eine Versickerung ist zulässig, wenn
- breitflächig über die bewachsene und belebte Bodenzone versickert wird oder
- über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone versickert wird oder
- über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone mit Überlauf in eine Rigole mit einem Sohlabstand von mindestens 2,0 m. zum höchsten Grundwasserstand versickert wird.

Im Bereich der Altlast ist eine Versickerung unzulässig. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen.

7. Einbau von Recyclingstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einbau von Recyclingstoffen ist ausgeschlossen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grunflächen orientiert sind, dürfen eine Höhe 1,20 m nicht überschreiten und sind ausschließlich als Metalldrahtzaun (Industriezaun), Hecke oder Kombination von Metalldrahtzaun und Hecke zulässig. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5108/161 registriert ist. Die Altablagerung und benachbarte Flächen wurden umweltgeologisch untersucht. Es ist ein erhöhter Gründungsaufwand möglich. Eine Gefährung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist nicht zu besorgen.

Das im Rahmen der Baureifmachung bzw. Erschließung anfallenden 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, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt "Vorbeugender Hochwasserschutz", im potenziellen Überflutungsbereich. Dies sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden können. Die Gebäudekonzeption ist

an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimieren. Die Schutzvorschriften gem. § 11a LWG sind zu beachten.

11. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

12. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Flächen vor Baubeginn. Vor Baubeginn ist das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf zu informieren, damit erforderliche Absprachen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen können. (Az.: 22.5-3-5382068-168/09)

13. Entwässerung

Entwässerungsanschlüsse unterhalb einer Rückstauebene von 52,30 müNN sind gegen Rückstau zu sichern.