I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Nebenanlagen - Überdachung Tiefgaragenzufahrt zulässig.

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten - MI 1 und MI 2 sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durchgewerbliche Nutzung geprägt sind) unzulässig. Ebenso ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind allseitig mind. 1,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind Außenwände von notwendigen Treppenhäusern.

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

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Alternativ können auf den „St"-gekennzeichneten Flächen auch Carports errichtet werden. (Begriffsdefinition „Carport": überdachter Stellplatz ohne Tor und seitliche Begrenzung durch geschlossene Wand).

5. Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

6. Bindungen für Bepflanzungen

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 (der Gebäude und der Freiflächen/Stellplatzanlage) nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

1. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2. Dachform

Die Dachform für die Bebauung an der Kölner Straße wird als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 35°- 45° festgesetzt. Die rückwärtige Dachneigung des Hauses Kölner Straße 118 kann eine Dachneigung zwischen 25-45°aufweisen. Im Blockinnenbereich soll die Bebauung ein Tonnendach (TD) ggf. ein Satteldach(SD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung (DN) von ≤ 25° erhalten

3. Dachform der Nebenanlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carport und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zulässig.

III. HINWEISE

1. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).

Während der Bauphase ist das technische Regelwerk DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, zu beachten.

2. Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. §39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

Um den Verlust von Fledermausindividuen zu vermeiden, dürfen Schuppen und Gebäude im Planungsgebiet **nicht** in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgerissen werden.

3. Versorgungsanschlüsse

Die Anschlussleitungen der Bestandsgebäude sind zu Lasten des Vorhabenträgers zu schützen bzw. zu verlegen.

4. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgenden Hinweis gegeben:

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern lagen Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / kampfmittel vor. Eine Untersuchung wurde durchgeführt. Die Verdachtspunkte 3, 5 und 4 wurden überprüft. Der Verdachtspunkt 4 wurde nach erneuter Auswertung überprüft und als kein VP eingestuft und muss keiner wiederholten Überprüfung unterliegen. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. (Schreiben vom 14.11.14 AZ. 22.5-3-5382068-207/14/).

5. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasser-gewinnungsanlagen Köln-Zündorf. 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 - und somit ge-nehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind

6. 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 5) 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.

7. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 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.

8. Altlasten

Der jetzige Zustand der Altlastfläche 5108/1104 wird von der unteren Bodenschutzbehörde Rhein Sieg Kreis mit dem Zusatz „keine Gefährdung bei derzeitigen Nutzung“, bewertet. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes muss ein erneutes Gutachten erstellt werden und

ggf. eine Sanierung oder Teilsanierung vorgenommen werden. Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches im Sinne des § 9 Absatz 5 Nr.3 BauGB ist der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.
Bereits im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens sollte Kontakt zur unteren Bodenschutzbehörde des Rhein Sieg Kreises aufgenommen werden.

9. Planzeichnung/Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.