# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Im Mischgebiet - MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet - MI ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO (Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Ebenso ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerblich Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes)

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

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Bei Eckgrundstücken kann im Einzelfall eine Überschreitung der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl über das Höchstmaß nach § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Grundstücksstruktur und -größe dies erfordert.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe.

Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Dächer von Staffelgeschossen.

Sofern Pultdächer festgesetzt sind, gilt für diese Dachform die festgesetzte Firsthöhe mit der Maßgabe, dass die Dachhöhe (Differenz zwischen First- und Traufhöhe) um die Hälfte zu reduzieren ist.

WA 1, WA 2, WA 4, MI:

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. 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.

WA 3:

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf Normal-Höhen-Null (NHN).

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

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb dieser festgesetzten Flächen auch Carports oder Stellplätze zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität dienen, zugelassen werden.

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. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

| | |
|---|---|
| GFL 1: | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH |
| GFL 2: | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nummer 2258 (Grundstück Hermann-Löns-Straße 12) |
| GFL 3: | Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr<br>Zusätzlich Gehrecht zugunsten der östlich angrenzenden Flurstücke (Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nummern 1412/82, 1660, 1661, 1662, 1664, 1665, 1879, 1889, 1890, 1891, 1893, 2017, 2019, 2021 und 2023) |

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH sowie der Deutschen Telekom AG

7. Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu begrünen.

7.2 In den Flächen zwischen dem GFL 3 und der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Heidestraße sind geeignete bodendeckende Gehölze zu pflanzen. Empfohlen wird die Begrünung vor den Sichtschutzmauern mit folgenden Pflanzen:

Bodendeckende Gehölze:

| | |
|---|---|
| Efeu, Sorten | *(Hedera helix )* |
| Johanniskraut-Sorten | *(Hypericum calycinum)* |
| Liguster | *(Ligustrum vulgare ´Lodense´)* |
| Böschungsmyrte | *(Lonicera pileata ´Maigrün`)* |
| Mahonie, Sorten | *(Mahonia aquifolium)* |
| Fingerstrauch, Sorten | *(Potentilla fruticosa)* |
| Essig-Rose | *(Rosa gallica)* |

Bodendecker:

| | |
|---|---|
| Efeu | *(Hedera helix )in Sorten* |
| Immergrün | *(Vinca minor)* |
| Fingerstrauch | *(Potentilla fruticosa) in Sorten* |
| Rosen | *(Rosa spec.)in Sorten* |
| Spindelstrauch | *(Euonymus fortunei) in Sorten* |

7.3 Die mit C, D und E gekennzeichneten Flächen liegen abseits der Tiefgarage und sind Standorte für Bäume, die ggf. nach der Baumschutzsatzung ersetzt werden müssen. Geeignete mittelgroßwüchsige Baumarten (Pflanzqualität 3xv m.Db. 16-18) sind hier die folgenden:

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | *(Acer campestre `Elsrijk´)* |
| Felsenbirne `Robin Hill´ | *(Amelanchier arborea `Robin Hill`)* |
| Baum-Hasel | *(Corylus colurna)* |
| Apfel-Dorn | *(Crataegus `Carrierei´* |
| Hahnen-Dorn | *(Crataegus crus galli)* |
| Rot-Dorn | *(Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet)* |
| Zierapfel | *(Malus floribunda und Sorten)* |
| Blutpflaume | *(Prunus cerasifera `Nigra´)* |
| Chinesische Wildbirne | *(Pyrus calleryana ´Chanticleer´)* |
| Kaukasische Wildbirne | *(Pyrus caucasia)* |
| Mehlbeere | *(Sorbus aria)* |
| Schwedische Mehlbeere | *(Sorbus intermedia)* |

7.4 Der mit 1) gekennzeichnete Baum, hier Linde, ist dauerhaft zu erhalten.

7.5. Der mit 2) gekennzeichnete Baum, hier Kastanie, ist bis zur Bebauung des Grundstücks temporär zu erhalten.

7.6 An der mit 3) gekennzeichneten Stelle ist mind. ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Dachform

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

9. Firstrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist maßgebend für die Stellung der Gebäude.

## III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

10. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt und die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Vor Baubeginn ist das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf zu informieren damit erforderliche Absprachen mit dem KBD rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen können. (Az. 22.5-3-5382068-335/10)

11. Denkmalpflegeplan

Die mit "denkmalwert" [dw] markierten Gebäude sind im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als denkmalwerte Bebauung dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes handelte es sich jedoch nicht um eingetragene Baudenkmäler.

12. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände oder Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

13. Umgang mit auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege 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.

## 14. 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.