Satzungsbeschluss 29.11.2022

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen).

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

Drempel dürfen mit bis zu 50 cm Höhe ausgeführt werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Übrigen mittels Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Terrassen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und Carports einschließlich deren Zufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

4.2 Stellplätze für Pkw einschließlich deren Zufahrten dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den mit „Ga“ und "St" gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Dabei ist zu erhaltenswerten Bäumen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser- und Starkregenschäden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Schäden durch Starkregen müssen die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses, sowie ggf. Zugänge und Lichtschächte eines Kellergeschosses bei Neubauten mindestens 10 cm über dem angrenzenden Gelände sowie mindestens 10 cm über der öffentlichen Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Oberkante der Fahrbahn bzw. der Unterkante des Bürgersteigs (sofern vorhanden) vor dem Baugrundstück, jeweils in der Mitte des Gebäudezugangs.

5.3 Bei allen Neubauten ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 zu führen, auch bei Bauvorhaben, die unter 800 qm abflusswirksamer Fläche liegen.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahme V1 – Geschützte europäische Brutvogelarten (allgemein)

Die Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüschen, die Abtragung von Bodenvegetation (z.B. Brombeerranken) und der Abbruch der Garagen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Diese Vorgabe ist auch bei der Schaffung von temporären Zuwegungen sowie der temporären Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Kranstellflächen o.Ä. zu beachten.

Falls eine Einhaltung dieser Schonfrist nicht umsetzbar ist, sind sowohl die Baustelleneinrichtung als auch die Abbrucharbeiten an den Garagen, sowie sämtliche notwendigen Manipulationen des

Baum- und/oder Gebüsch- bzw. Heckenbestands sowie bodennaher Vegetation nur unter vorgezogener Überprüfung auf bebrütete Nester und, bei Unbedenklichkeit, Freigabe durch eine ökologische Fachkraft, im Sinne einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB), durchzuführen.

6.2 Maßnahme M1 – Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Bei den Bauarbeiten sind Arbeitsgeräte und Baumaschinen mit geringer Emissionen gemäß aktuellem Stand der Technik einzusetzen. Die Beleuchtung bei den Bauarbeiten ist auf das unmittelbare Baufeld und die Zeit der Ausführung von Bauarbeiten zu beschränken. (siehe Hinweise)

6.3 Maßnahme M2 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungen außerhalb der Gebäude sind nur mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (z.B. sog. Kofferleuchten), einer Sicherung gegen das Eindringen von Insekten und mit fledermausfreundliche Leuchtmitteln (Lichtspektrum um etwa 590 nm, warmweiße statt kaltweiße Beleuchtung, geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung) zulässig. (siehe Hinweise)

7 Passiver Schallschutz für Neubauten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm sind bei der Errichtung von Neubauten die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) so auszuführen, dass folgende Bauschalldämmmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ des Außen- bauteils für Aufenthalts- räume (dB)
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

1 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 89 BauO NRW)

1.1 Fassaden

Für den Gebäudebestand und die zulässigen baulichen Erweiterungen bzw. Neubauten (auch Garagen) sind ausschließlich glatte Putzflächen (z.B. vorhandener Kratzputz oder Wurmputz) in hellen Farbtönen, auch als Wärmedämmverbundsystem (WDVS), zulässig.

Fenster- und Türöffnungen sind mit glatt verputzten Faschen zu versehen und in dunklerem Farbton von der Fassade abzusetzen, ebenso der Sockel. Hiervon kann als Ausnahme abgewichen werden, wenn eine einheitliche und gleichzeitige Gestaltung/Umgestaltung der gesamten jeweiligen Hauszeile/-gruppe erfolgt.

1.2 Dächer

Die Dächer von bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden und Anbauten sind mit anthrazitfarbenen bis schwarzen, matten Dachsteinen oder Ziegeln einzudecken. Farbige oder glänzende Dachsteine sind nicht zulässig. Dacherneuerungen oder Instandsetzungen von einzelnen Gebäuden müssen unter Verwendung des in der jeweiligen Hauszeile/-gruppe vorhandenen Dachsteines oder Ziegels erfolgen. Die Dachrinnen und Regenrohre sind einheitlich in Zinkblech vorzusehen.

Als Ausnahme ist die Verwendung eines anderen Dachsteines oder Ziegels (Farbe anthrazit bis schwarz, matt) oder von Kupferrinnen und -fallrohren bei einheitlicher und gleichzeitiger Neudeckung der gesamten jeweiligen Hauszeile/-gruppe zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die mit gleicher Neigung und Ausrichtung wie die darunterliegende Dachfläche installiert sind, sind zulässig.

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Empfohlene Arten:

Kräuter:	
Wucherblume	*(Chrysanthemum Leucanthemum)*
Zypressen-Wolfsmilch	*(Euphorbia cyparissias)*
Knackelbeere	*(Fragaria viridis)*
Frühlings-Fingerkraut	*(Potentilla verna)*
Scharfer Mauerpfeffer	*(Sedum acre)*
Weiße Fetthenne	*(Sedum album)*
Felsen-Fetthenne	*(Sedum reflexum)*
Milder Mauerpfeffer	*(Sedum sexangulare)*
Zweifelhafte Fetthenne	*(Sedum spurium)*
Gräser:	
Fieder-Zwenke	(*Brachypodium pinnatum)*
Zittergras	*(Briza media)*
Finger-Segge	*(Carex digitata)*
Erd-Segge	*(Carex humilis)*
Aufrechte Trespe	*(Bromus erectus)*
Schaf-Schwingel	*(Festuca ovina)*
Wimper-Perlgras	*(Melica ciliata)*

1.3 Dachgauben

Dachgauben müssen mindestens 1,0 m hinter der Gebäudeaußenwand zurückstehen und sind als Flachdachgauben in folgenden Abmessungen zulässig:

- Breite einzeln bis max. 3,0 m, insgesamt bis max. 1/2 der Dachlänge,
- Abstand zwischen der Dachoberkante der Gaube und dem Gebäudefirst - vertikal gemessen - mindestens 0.5 m,
- Abstand untereinander und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mind. 1,25 m.

Als Ausnahme sind bei einheitlicher und gleichzeitiger Gestaltung der gesamten jeweiligen Hauszeile/-gruppe auch Zwerchgiebel zulässig.

1.4 Hauseingänge

Neue oder zu erneuernde Hauseingangstüren sind als Rahmentüren mit Glasfüllungen in Holz, Kunststoff oder Aluminium in weißer Farbe auszuführen.

Vordächer über den Hauseingangstüren sind als einfache Stahl-/Glaskonstruktionen zulässig.

1.5 Fenster

Neue und zu erneuernde Fenster sind in Holz oder Kunststoff in weißer Farbe auszuführen. Die Fensterteilung ist in Anpassung an den Bestand als stehendes Format vorzunehmen. Sprossenfenster sind nicht zulässig.

1.6 Sichtschutz im Terrassenbereich

Im Bereich von Terrassen, die unmittelbar an das Wohngebäude angrenzen, dürfen Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von max. 3 m erstellt werden. Die zulässigen Materialien sind Holz, helles Sichtmauerwerk (Kalksandstein), hell gestrichener Beton und verputztes und hell gestrichenes Mauerwerk.

1.7 Einfriedungen

Einfriedungen in Vorgartenbereichen und zu öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen max. 80 cm hoch sein.

Zulässige Materialien sind Holz, offenporig natur oder dunkelbraun gestrichen, in Form von Staketenzäunen oder Jägerzäunen sowie lebende Schnitthecken. Einfriedungen in rückwärtigen Wohngartenbereichen dürfen max. 120 cm zueinander, zu öffentlichen Flächen max. 180 cm hoch sein. Zulässige Materialien sind Holzzäune (natur oder dunkelbraun gestrichen) sowie Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune und Drahtstabzäune (dunkelgrün oder dunkelgrau gestrichen/beschichtet), jeweils ohne Sichtschutzgeflecht. Weiterhin sind lebende Hecken, auch in Kombination mit den vorab aufgeführten Einfriedungen in Form von freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken möglich.

Empfohlene Gehölze für freiwachsende Hecken, schnittverträglich:

Felsenbirne	*(Amelanchier lamarkii)*
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare u. Sorten)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Duft-Schneeball	*(Viburnum fragrans)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*

Empfohlene Gehölze für Schnitthecken:

Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Weißdorn	*(Crataegus monogyna bzw. laevigata)*
Rotbuche	*(Fagus sylvatica)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare u. Sorten)*
Eibe	*(Taxus baccata)*
Buchsbaum	*(Buxus sempervirens)*

1.8 Carports

Im Bereich der Vorgärten können untergeordnete Abstellräume (z.B. für Mülltonnen oder Fahrräder) zugelassen werden, wenn sie in Bezug auf die Gesamtgröße des Vorgartens (Höhe und Fläche des Abstellraums) untergeordnet sind.

1.9 Vorgarten- und Freiflächengestaltung

Nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und flächendeckend mit Gräsern, Kräutern und/oder Gehölzen zu begrünen. Die gärtnerische Gestaltung und Begrünung hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird. Die Begrünung und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind auf Dauer zu erhalten. Notwendige Befestigungen für Wege, Freisitze etc. sind auf das nötigste zu reduzieren und wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebunden Decke). Eine flächige Versiegelung von Grundstücksfreiflächen in Form von Pflasterung, Schottergärten u.ä. ist nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1 Hinweise

1.1 Passiver Schallschutz für vorhandene Gebäude

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm wird empfohlen, bei Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONRW) so auszuführen, dass folgende Bauschalldämmmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ des Außen- bauteils für Aufenthalts- räume (dB)
66 – 70	IV	> 40

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

1.2 Umgang mit Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

1.3 Bodendenkmäler oder archäologische Be-/Funde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.4 Kampfmittelfunde

Der Kampfmittelbeseitigungsdient (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist unter dem AZ: 22.5-3-5382068-621/21 darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und anderen historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen liefern. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich (Gem. Troisdorf, Flur 1, Flurst. 594, 1281 u. 1282) wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Feststellung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprachemit dem Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

1.5 Gestaltungssatzung

Die separate Gestaltungssatzung, die für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes T 169, Blatt 1, beschlossen wurde, wird für die hier vorliegende 2. Änderung des Planes durch die im Plan getroffenen Festsetzungen Örtlicher Bauvorschriften ersetzt.

1.6 Artenschutz

Maßnahme V2 – Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit größeren, durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern, oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. SCHMID ET AL. 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Bedarf im Einzelfall anzupassen und ggf. mit einer Experteneinschätzung sowie durch Abstimmung mit der zuständigen, unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzusichern.

Maßnahme V3 – Ausschluss der Anwesenheit von Fledermäusen vor Abbruch der Garagen

Spätestens 1-2 Werktage vor Abbruch der Garagen ist eine Kontrolle bezüglich anwesender Fledermäuse durchzuführen. Diese ökologische Begleitung ist von fledermauskundlich versiertem Fachpersonal durchzuführen. Eine Freigabe zum Abbruch eines Gebäudes wird nur dann erteilt, wenn keine Fledermäuse an dem betreffenden Gebäude festgestellt werden konnten. Die Einschätzung des Fachpersonals ist dem Vorhabenträger im Falle einer Freigabe innerhalb eines Werktages, in Form einer Unbedenklichkeitsbescheinigung, mitzuteilen. Sollten bei der Kontrolle jedoch Fledermäuse an einer der begutachteten Garagen festgestellt werden, ist der Abbruch des betroffenen Bauwerks so lange zu verzögern, bis sichergestellt werden konnte, dass das/die Tier/e sich nicht mehr im Gefahrenbereich aufhält/aufhalten. In einem solchen Fall ist darüber hinaus ein einzelfallbezogenes Risikomanagement mit dem/der Vorhabenträger und der zuständigen Fachbehörde abzustimmen, welches einen entsprechenden Quartierersatz (z.B. durch Anbringung von Fledermauskästen an einem Standort in räumlichen Zusammenhang mit dem entfallenden Quartier) beinhalten muss. Auf diese Weise kann eine Quartierfunktion im räumlichen Zusammenhang wirksam aufrechterhalten und sichergestellt werden.

Maßnahme V4 – Ausschluss der Anwesenheit von brütenden Feldsperlingen an den Garagen

Um einer möglichen Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten des Feldsperlings zu vermeiden, ist von April bis Mai 2022 eine artspezifisch terminierte Kontrolle nach den Vorgaben von SÜDBECK ET AL. 2005 an den im Rückbau begriffenen Garagen durchzuführen. Der erste Kontrolltermin sollte Mitte April, ein zweiter Kontrolltermin Ende April und ein dritter Kontrolltermin Mitte Mai erfolgen. Die Kontrollen sind von einer ornithologischen Fachkraft durchzuführen und sollten bei geeigneter Witterung sowie zu artspezifisch angemessenen Tageszeiten erfolgen.

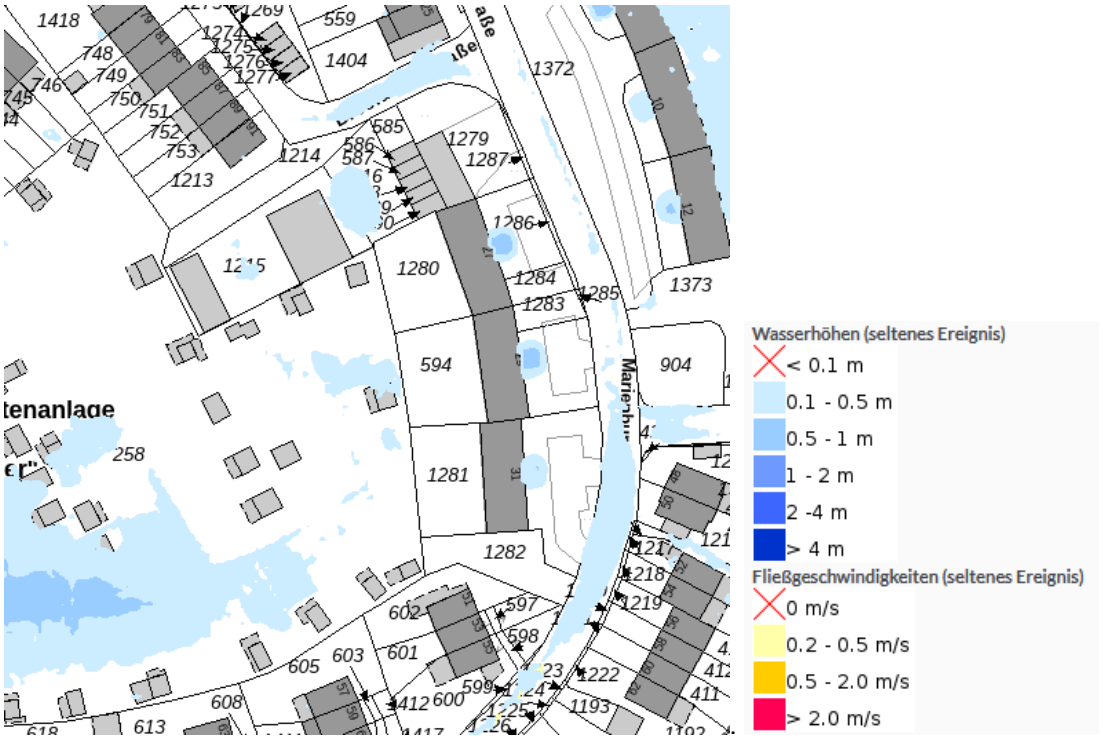
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

Aus den ermittelten potenziellen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten im Rahmen der zu betrachtenden Bebauungsplanung lässt sich aktuell keine akute Notwendigkeit zur Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ableiten. Falls sich bei Durchführung der Maßnahmen V3 und/oder V4 jedoch der Nachweis eines Brutvorkommens des Feldsperlings bzw. eines Fledermausquartiers an den Garagen ergeben sollte, sind Maßnahmen zum Erhalt der Quartier- bzw. Brutplatzfunktion im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich zu ergreifen. Solche CEF-Maßnahmen sind immer der Zerstörung eines Quartiers oder Brutplatzes vorgezogen umzusetzen, damit die Funktion der Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang unterbrechungsfrei erhalten bleibt. Im Bedarfsfall sind solche Maßnahmen in Absprache mit der zuständigen Behörde, sowie unter Anleitung durch eine ornithologische bzw. fledermauskundliche Fachkraft zu implementieren (z.B. bei Ortsauswahl für, und Anbringung von Fledermaus- und/oder Sperlingskästen). Sollte sich aus zwingenden Gründen die Notwendigkeit ergeben die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 nicht oder nicht vollumfänglich berücksichtigen und durchführen zu können, ist das geschilderte Risikomanagement im Rahmen einer „worst-case“-Betrachtung zu implementieren.

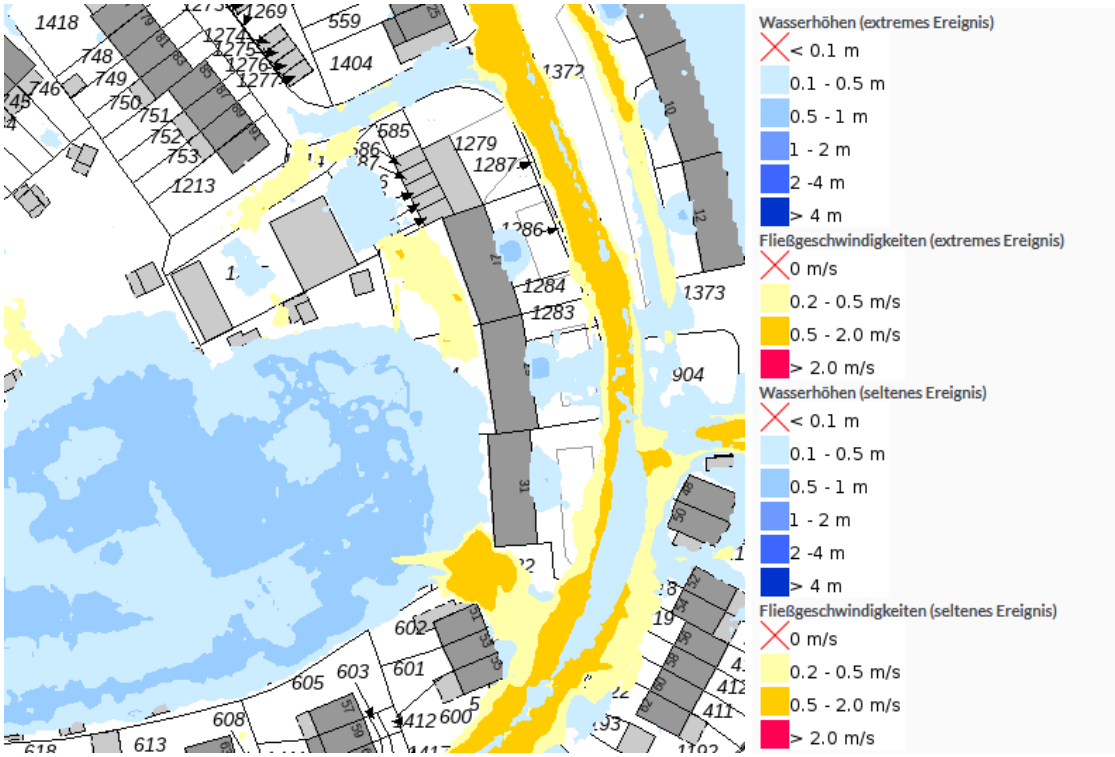
1.7 Starkregenereignisse

Gemäß Geoportal NRW liegt das Plangebiet zwar nicht in einem Überschwemmungsgebiet, es bestehen jedoch entsprechende Gefahren bei seltenen und extremen Starkregenereignissen, dass sich auf den Straßen und im Bereich der der Baufläche A Wasser bis zu 50 cm hoch aufstaut, wie die Kartenausschnitte zeigen. Bei extremen Ereignissen fließt das Regenwasser mit bis zu 2 m/s über die Marienburgstraße.

bei seltenen Ereignissen *(Quelle: https://www.geoportal.nrw/geoviewer)*



bei extremen Ereignissen *(Quelle: https://www.geoportal.nrw/geoviewer)*



1.8 Erneuerbare Energien

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m²/a. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollten insbesondere der Einsatz von ortsfesten technischen Anlagen selbständiger Art (z.B. Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen) zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einbezogen werden. Wirtschaftlichkeitsberechnungen können mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de vorgenommen werden.

1.9 Schutz zu erhaltender Bäume

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sowie sonstige Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu erhalten sind und von Baumaßnahmen betroffen sind, sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 / 2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" fachgerecht zu sichern und zu schützen.