A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der mit WA² gekennzeichneten Bereiche ist die Bebauung einseitig auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

3. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten / Gebäude
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der mit WA² und WA³ gekennzeichneten Bereiche wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt.

4. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Aufenthaltsräumen muss mindestens 57,93 ü. NN betragen.

Hinweis: Die HQ 100-Höhe liegt bei 57,93 m üNN.

5. Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Innerhalb der mit WA3 gekennzeichneten Flächen ist zusätzlich ein ebenerdiger Stellplatz je Wohneinheit im Vorgartenbereich zulässig.

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz'

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz' festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

6.2 Erhaltung/Schutz von Bäumen

Stiel-Eiche
Die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bestehende Stiel-Eiche ist eingetragener Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) und nach DIN 18920 und RAS-LG4 sowie durch eine dauerhafte Einzäunung im Kronentraufbereich zu erhalten und zu schützen.

Lindenreihe
Die im Bebauungsplan als zu erhaltende Lindenreihe (entlang der Privatstraße) ist nach DIN 18920 und RAS-LG4 zu erhalten und zu schützen.

Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der so [▪▪▪▪] gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Standortgerechte Wiese

Auf den im Südosten des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün' ist eine standortgerechte Wiese anzulegen. Auf den Flächen ist eine Einsaat mit Rasen-Saatgut-Mischung (RSM 7 + Kräuter) vorzunehmen. Die Anpflanzung mit Gehölzen ist wegen der angrenzenden Teichanlage unzulässig.
Die Anlage der ausgewiesenen Privaten Grünflächen hat innerhalb eines halben Jahres nach Abschluss der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Grünanlagen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

8. Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf der Grundlage der Methode Froelich & Sporbeck (Ludwig, 1991) wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Es wurde ein Defizit von 211.311 Biotopwerteinheiten ermittelt. Die Stadt Troisdorf erwirbt „Ökopunkte" beim federführenden Aggerverband, sobald erste Maßnahmen umgesetzt sind. Dieses Vorgehen ist mit der unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) festgesetzt. Die dafür vorgesehen Flächen sind im Besitz des Aggerverbandes.

9. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Eingriff aufgrund der Ausweisungen im Bebauungsplan, der ein rechnerisches Defizit von 211.311 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden wertgleiche landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggerverband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) zugeordnet. Die Zuordnung der Ersatzmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsflächen ist nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Flächenzuordnung	Darstellung im Bebauungsplan	Ausgleichsbedarf
EM 1	WA 1	6.322 ökol. WE
EM 2	WA 2	21.004 ökol. WE
EM 3	WA 3	52.933 ökol. WE
EM 4	Fläche für Gemeinbedarf	119.820 ökol. WE
EM 5	Straße zum alten Wasserwerk	913 ökol. WE
EM 6	Planstraße	8.293 ökol. WE
EM 7	Fläche für Versorgung (Elektrizität)	2.026 ökol. WE

EM = Ersatzmaßnahme WE = Werteinheit

Alle im Rahmen des interkommunalen Ökokontos geplanten Maßnahmen sind auf Flächen vorgesehen, die im Besitz des Aggerverbandes sind und zu diesem Zweck erworben wurden. Sie werden zurzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

10. Hochwasserschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die im Bebauungsplan so [redacted] gekennzeichneten Flächen sind für den Hochwasserfall zur Stärkung der Deichanlage von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die gekennzeichneten Flächen dürfen nicht als Lagerflächen, für bauliche Maßnahmen jeglicher Art, für Zäune und oder Gehölzpflanzungen genutzt werden. (es wird auf die die Schutzvorschriften gemäß § 11a LWG verwiesen)

11. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke sind innerhalb der mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche nur mit folgenden Mindestgrößen zulässig:

WA2 ≥ 350 m²
WA3 ≥ 400 m²

12. Unzulässigkeit von wassergefährdenden Stoffen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ist im gesamten Plangebiet die Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe nicht zulässig.

B. KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzonen 2 gem. der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW. Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt

C. HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser und belastetes Niederschlagswasser (z. B. Lagerflächen von Pferdemist) sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen, Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen.

2. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

3. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt und mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelüberprüfung beim Kampfmittelräumdienst zu veranlassen. Die Bescheinigung über die Durchführung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

4. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potentiellen Überflutungsbereich der Agger. Es sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden.

Eine Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimieren. Die Schutzvorschriften gemäß § 11a LWG sind zu beachten.

5. Baumkontrollen und Verkehrssicherheitspflicht

Der Grundstückseigentümer hat auf seinem Grundstück regelmäßig Baumkontrollen durchzuführen und die Verkehrssicherheit zu überprüfen.