A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für das Allgemeine Wohngebiet - WA 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. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten / Gebäude
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets - WA wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt.

3. 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.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen auf den dafür festgesetzten Flächen, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig sind.

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

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

5.1 Standortgerechte Wiese

Auf den im Südosten des Plangebietes festgesetzten öffentlichen 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 Deichanlage unzulässig.
Die Anlage der festgesetzten öffentlichen 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.

6. Ausgleichsmaßnahme
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte im Bebauungsplanverfahren T 183 der Stadt Troisdorf. Die seinerzeit durchgeführte ökologische Bilanzierung ist der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.
Dem Eingriff aufgrund der Ausweisungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, der ein rechnerisches Defizit von 61.226 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 3	WA 3	52.933 ökol. WE
EM 6	Planstraße	8.293 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.

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

Die im Bebauungsplan so  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).

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

Die Baugrundstücke sind innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche nur mit folgenden Mindestgrößen zulässig:
WA ≥ 250 m²

9. 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.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende 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.