I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i. V. m. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

2. GRZ – Grundflächenzahl und GFZ – Geschossflächenzahl

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ um max.10% zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen sind in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,\,res}$ der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)

Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m^3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

II. HINWEISE

1. Entwässerung der Grundstücke

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen müssen in das vorhandene Trennsystem abgeführt werden und dürfen nicht auf dem Grundstück versickert werden.

2. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 20 cm oberhalb der Rückstauebene (angrenzendes Straßenniveau) liegen.

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor (Schreiben vom 11.07.2008.AZ. 22-5-3-5382068-177/08). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

5. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifemachung anfallendes bau-

schutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus dem ehemaligen Tankstellengelände) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen darf mit Schwermetallen (siehe Begründung: „Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue“) belasteter Bodenaushub, der zur Entsorgung anfällt, nur eingeschränkt verwertet und muss unter Umständen in dafür zugelassenen Anlagen beseitigt werden. Die genaue Verfahrensweise ist im Vorfeld einer Erdbaumaßnahme mit dem Amt für Technischen Umweltschutz der Kreisverwaltung Siegburg, Sachgebiet Gewerbliche Abfallwirtschaft, abzustimmen.

7. Grundwasserschutz

Grundwassermessstellen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen (siehe Karte als Anlage der Begründung).
Es ist darauf zu achten, dass diese Messstellen nicht beeinträchtigt oder, falls sie nicht mehr genutzt werden sollen, ordnungsgemäß zurückgebaut werden. Mit den Eigentümern der Grundwassermessstellen ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine ausreichende Sicherung bzw. einen adäquaten Ersatz abzusprechen und vorzunehmen.

Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass mit hohen Grundwasserständen sowie dem Anfall von Schichten- und Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden.

Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Technischen Umweltschutz einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.