STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN T 60, BLATT 2
STADTTEIL TROISDORF
‚BEREICH LOHMARER STRASSE,
AM BURGHOF, TAUBENGASSE'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Innerhalb der mit WA² und WA³ gekennzeichneten Bereiche wird die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wie folgt begrenzt:

WA² max. 6 Wohnungen je Hauseinheit
WA³ max. 2 Wohnungen je Hauseinheit

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

Die Baugrundstücke sind innerhalb der mit WA^2 gekennzeichneten Bereiche nur mit einer Mindestgröße von 250 m² zulässig:

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

4.1 WA – Allgemeine Wohngebiete
(1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen in den WA^1 – und WA^2- Gebieten nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sind Garagen festgesetzt, sind dort auch Carports und Stellplätze zulässig.

(2) Innerhalb der mit WA^3 gekennzeichneten Flächen sind im seitlichen Grenzabstand sowie bis zu 3 m hinter der rückwärtigen Baugrenze Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Im WA^3-Gebiet können Carports mit einem Mindestabstand zur Straße von 2,0 m sowie Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

(3) Zufahrten zu den Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen im WA^2-Gebiet sind ausschließlich von der neuen Planstraße zulässig. Eine Erschließung in zweiter Baureihe über Einzelzufahrten in der Taubengasse ist ausgeschlossen.

4.2 Gemeinbedarfsfläche
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Festsetzung zum Artenschutz
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Um den Verlust von Fledermausindividuen zu vermeiden, dürfen Schuppen und Gebäude im Plangebiet nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgerissen werden

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

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzonen 1, Untergrundklasse T gem. der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Bundesland NRW.

2. Altlastenstandort

(1) Im östlichen Bereich des Plangebietes (Kindertagesstätte Burghof) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataser des Rhein-Sieg-Kreises der Altstandort mit der Registriernummer 5109/1046-0 erfasst. Es liegt eine orientierende Untersuchung der Mayat Consulting, Bonn, vom 08.10.2007 vor, die der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt ist. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf eine Belastung des Oberbodens vorliegen. Es konnte jedoch im südlichen Bereich des Grundstücks auf der Außenspielfläche eine deutliche Belastung der Bodenluft im Untergrund mit o-Xylol festgestellt werden. Aufgrund der Tatsache, dass Dämpfe aus o-Xylol schwerer als Luft sind, kann ein Austritt an die Atmosphäre und eine damit einhergehende Beeinträchtigung von Menschen, die sich auf dem Gelände aufhalten, ausgeschlossen werden. Somit wird unter den momentanen Nutzungsbedingungen keine Gefährdung und somit kein Handlungsbedarf gesehen. Bei baulichen und sonstigen tieferen Bodeneingriffen (> 50 cm) ist belasteter Boden nach Maßgabe des o. g. Gutachtens und in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreises als Untere Bodenschutzbehörde auszutauschen und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Schadstoffquelle wird in einer Tiefe von ca. 1 m unter Gelände vermutet. Ohne fachtechnische Begleitung sind tiefere Bodeneingriffe im betreffenden Bereich zu vermeiden.

(2) In der Planzeichnung ist die Altlastenfläche nach dem Kataster des Rhein-Sieg-Kreises gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) gekennzeichnet.

C. FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUM DENKMALSCHUTZ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalbereich

Nach dem Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf vom 05.10.2010 befindet sich innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Taubengasse 26 – 32 eine denkmalwürdige Gruppe aus Fachwerkhäusern, die mit dem Planzeichen 14.2 PlanzV umfahren und als Denkmalbereich gemäß § 6 Abs. 4 DSchG NRW i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt wird.

2. Einzeldenkmale

Die beiden Einzeldenkmale Taubengasse 32 und 44a wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und durch das Planzeichen (D) gemäß 14.3 PlanzV gekennzeichnet.

D. HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücken innerhalb von belebten Bodenmulden zur Versickerung zu bringen. Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.

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

(1) Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt aufgrund der Auswertung von Luftbildern mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vorliegen (Schreiben vom 07.06.2013 (AZ. 22-5-3-5382068-140/13). Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

(2) Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Für diesen Fall wird auf das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite des Kampfmittel-

räumdienstes verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

4. Artenschutz

Um den Verlust von Brutstätten und Tierindividuen zu vermeiden, ist das Rodungsverbot vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

5. Einbau von Recyclingbaustoffen

(1) Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

(2) Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial 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.

6. Hinweis auf bauordnungsrechtliche Vorschriften

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (WA^1) besteht eine separate Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW.

08.08.2015