I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

   Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten ist bis 0,8 zulässig, wenn diese Flächen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Drainagepflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

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

   Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

   Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Erhaltung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

   Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen, Ausnahmen und Befreiungen ist die städtische Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

   Stamm und Wurzelbereich des Baumes sind durch eine geeignete Baumscheibe oder Baumscheibenabdeckung fachgerecht vor dem Befahren zu schützen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. 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 09.06.2017 AZ. 22-5-3-5382068-358/17). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gewährt werden. Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen. Ein Antrag kann unter Angabe des o.g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

2. Bodendenkmalpflege

   Beim Auftreten von Bodendenkmälern 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. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NRW).

3. Erhöhte Grundwasserstände

   Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit erhöht wechselnden Grundwasserständen. Bei einer Unterkellerung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen. Ggf. erforderliche bauzeitliche Grundwasserentnahmen und Wiedereinleitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Bodenmaterial/-aushub

   Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für ~~Technischen Umweltschutz~~ Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – vor der Abfuhr anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

   Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist, sofern möglich, im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück zu versickern oder ansonsten in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Sofern keine Grundwassergefährdung gegeben ist, wird eine wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen empfohlen (vgl. Textfestsetzung I.2).

6. Artenschutz

   Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gem. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor der Gehölzentfernung und einem Abriss sind Bäume und Garagen durch einen Fachgutachter bezüglich eines Vorkommens geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu prüfen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Gegebenenfalls ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Im Fall des Fundes planungsrelevanter Arten ist daher das weitere Vorgehen unmittelbar mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.