I. Textliche Festsetzungen

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet - WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. Grund- und Geschoßflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Ausnahme kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (Tiefgaragenbonus gem. § 21a Abs. 5 BauNVO), wenn die erhöhte Geschossfläche nicht mehr als das Anderthalbfache der Grundstücksfläche beträgt. In diesem Fall kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zur Höchstgrenze nach BauNVO (0,6) überschritten werden.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der grenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebliche Fassade frei wählbar.

3.2 Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

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

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze in Tiefgaragen.

5. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Baumasse von 20 m³ zulässig.

6. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Aufenthaltsräumen muss mindestens 57,93 müNN betragen.
Hinweis: Die HQ 100 -Höhe liegt bei 57,93 müNN.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Dachform

8.1 Abweichend von der festgesetzten Dachform (Flachdach - FD) sind auch flachgeneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 18° ausnahmsweise zulässig.

8.2 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann eine Abweichung zugelassen werden bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Grundstück im Plangebiet wurde vor dem 01.01.1996 erstmals an die Kanalisation angeschlossen, so dass keine Verpflichtung besteht, die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen zu versickern.
Ist eine freiwillige Versickerung beabsichtigt, sind die Vorschriften des § 51a Landeswassergesetz zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichem Verfahren einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Erlaubnis der Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige / zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

10. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Telefon 02206/9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf, dass trotz fehlender Hinweise auf ein Vorhandensein von Kampfmitteln keine Garantie auf eine Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann. Bauarbeiten sind generell sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei zusätzlichen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. (Az.: 22.5 - 3 - 5382068 - 16 / 10)

12. Zulässigkeit von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis durch den Rhein-Sieg-Kreis zulässig.

13. Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallenden bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege 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.

14. Schutz von Nist- und Brutplätzen

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist § 64 Landschaftsgesetz NW zu beachten.

15. Schutz von Versorgungsleitungen

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Deren Schutz ist bei baulichen Maßnahmen oder Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen mit den Stadtwerken Troisdorf abzustimmen und sicherzustellen.

16. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt
Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potenziellen 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.