I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 u. § 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU) werden die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MU sind Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) – einschließlich Wohnungsprostitution – nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Definition Trauf- und Firsthöhe

Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Flachdächern wird mit Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung bezeichnet.

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Flachdächern die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der gebäudeseitigen Oberkante des Gehwegs vor dem jeweiligen Baugrundstück.

2.2 Abweichungen von der Grundflächenzahl

Im MU darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 15% der Grundstückfläche als Grünfläche angelegt werden. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig und die Begrünung von Dachflächen zur Hälfte angerechnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baulinie im Obergeschoss

Die festgesetzte Baulinie darf in den Obergeschossen von Erkern mit bis zu 1,5 m Tiefe auf einer Gesamtbreite von 3,0 m pro Gebäudefassade ausnahmsweise überschritten werden. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,0 m muss gewahrt bleiben.

3.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Firstrichtung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Dächer der Hauptanlagen sind traufständig zur erschließenden Straße hin auszurichten.

5. Erhaltungssatzung für städtebauliches Erhaltungsgebiet (gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden (Gestaltungsfestsetzungen siehe Abschnitt II). Besonders prägend und daher zu erhalten sind die Gebäude Wilhelmstraße 10, 14 und 18 aufgrund ihrer städtebaulichen oder künstlerischen Bedeutung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NRW

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform/-neigung

Im Bereich der Zulässigkeit von Satteldächern (SD) ist ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen zulässig, sofern dieser sich bezüglich der gesamten Dachtiefe den geneigten Dachflächen deutlich unterordnet (max. ein Drittel der Dachtiefe).

1.2 Dacheindeckung/-begrünung

Flachdächer im Blockinnenbereich sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Im Übrigen sind für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebenanlagen nur einfarbige, nichtglänzende Materialien in gedeckten schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Im Bereich der Erhaltungssatzung sind Ziegel zu verwenden.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. ein Drittel der Gesamtbreite des Gebäudes einnehmen.

2. Fassadengestaltung (inkl. Fenster)

Im Bereich der Erhaltungssatzung sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis max. 0,9 m Höhe zulässig.

Es sind stehende Fensterformate zu wählen (d.h. Höhe > Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei einer Erneuerung wiederherzustellen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbeanalgen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Werbeanalgen auf oder integriert in Dachflächen

4. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Kampfmittel

   Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen für den Geltungsbereich keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln vor (Schreiben vom 28.02.2018 AZ. 22.5-3-5382068-116/18). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gewährt werden. Grundsätzlich gilt daher: 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 Sicherheitsdetektion 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 und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

3. Wasserschutzzone

   Das Plangebiet liegt teilweise (Hausnummer 10, 12 u. 14) innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.

   Im Wasserschutzgebiet ist der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig. Zudem sind Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.