Textliche Festsetzungen
zum VEP Nr. 5 der Stadt Troisdorf

1. **WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO**

   Die gemäß § 4, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO)

2. **Garagen und Stellplätze**

   sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oberirdisch zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen**

   Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt, der wie folgt bestimmt wird:

   Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklich zu dessen Hauptflucht gelegte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

   Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand un der Dachhaut.

4. **Bindungen für die Bepflanzung**

   ~~1.1~~4.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind vorhandene Einzelbäume zu erhalten. Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Ausfall durch gleiche Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu ersetzen.

   Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

   ~~1.2~~4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen und Sträuchern muß mindestens 20 % betragen. Dabei sind die unter Punkt 7.1 aufgeführten Arten zu verwenden.

   Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

   Die außerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 14 – 16 cm haben.

   4.3 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind zu mindestens 1/3 zu begrünen. Dabei sind die unter Punkt 7.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Auf den mit A 1 bis A 5 (Ausgleichsflächen 1 – 5) gekennzeichneten öffentlichen bzw. privaten Grünflächen mit der Festsetzung „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

5.1 A 1 und A 2
Auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten 6 Stück (A1) bzw. 8 Stück (A2) 4xv. Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 der Pflanzliste 7.4 und Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 der Pflanzliste 7.1 zu pflanzen. Fallen festgesetzte zu pflanzende Bäume oder Sträucher aus, sind diese Gehölze durch Gehölze der o.g. Qualität zu ersetzen.

5.2 A 3
Auf der Ausgleichsfläche 3 ist ein Bachauen-Gehölz mit Bäumen, Heistern und Sträuchern der Pflanzliste 7.4 zu entwickeln. Dabei sind je 100 m^2 je 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang 18-20, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18, 5 Heistern 150/175 hoch und 40 Stück 2xv. Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu pflanzen.

5.3 A 4 und A 5:
Auf den Ausgleichsflächen 4 und 5 sind Baumhecken mit Bäumen, Heisternund Sträuchern der Pflanzliste 7.5 zu entwickeln. Dabei sind je 100 m^2 je 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang 18-20, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18, 5 Heistern 150/175 hoch und 40 Stück 2xv. Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu pflanzen.

6. Zuordnung

Die unter Punkt 5 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung innerhalb des Planbereiches erfolgen, zugeordnet. Ausgenommen von der Eingriffs-Ausgleichsberechnung und damit auch von der Zuordnung ist die Bauzeile entlang der Friedrich-Ebert-Straße, die gemäß § 34 BauGB ohne Bebauungsplan möglich wäre.

7. Liste der zu verwendenden Pflanzenarten:

7.1 Bäume und Sträucher auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und Sträuchern auf A 1, A 2

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides in Formen
Hainbuche	Carpinus betulus in Formen
Baum-Hasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus laevigata ‚Paul´s Scarlet
Weißdorn	Crataegus spec. in Sorten
Zierapfel	Malus floribunda in Sorten
Wildapfel	Malus sylvesteris
Vogelkirsche	Prunus avium
Blutpflaume	Prunus cerasifera ‚Nigra'
Zierkirschen	Prunus spec. in S., keine sterile Formen
Kaukasische Wildbirne	Pyrus caucasica
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia in Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Eibe	Taxus baccata

Sträucher/Hecken:

Felsenbirne	Amelanchier lamarkii
Heinbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Xorylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus euopaeus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Efeu	Hedera helix
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mahonie	Mahonia aquifolium in Sorten
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

7.2 Schling- und Kletterpflanzen

Strahlengiffel	Aktinidia spec. in Sorten
Waldrebe	Clematis spec. in Sorten
Efeu	Hedera helix in Sorten
Waldgeißblatt	Lonicera spec. in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreilappiger Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis

7.3 Kleinkronige Bäume auf A 1, A 2

Feldahorn ‚Elsrijk'	Acer campestre ‚Elsrijk'
Säulenhainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata'

Apfeldorn	**Crataegus ‚Carrierei'**
Chin. Wildbirn	**Pyrus calleryana ‚Chanticleer'**
Vogelkirsche	**Prunus avium**
Säuleneiche	**Quercus robur ‚Fastigiata'**
Eberesche	**Sorbuc aucuparia**

7.4 <u>Bachauengehölz auf A 3</u>

Schwarzerle	**Alnus glutinosa**
Hartriegel	**Cornus sanguinea**
Hasel	**Corylus avellana**
Pfaffenhütchen	**Euonymus europaeus**
Esche	**Fraxinus excelsior**
Silberweide	**Salix alba**
Purpurweide	**Salix purpurea**
Mandelweide	**Salix triandra**
Korbweide	**Salix viminalis**
Holunder	**Sambucus nigra**
Gemeiner Schneeball	**Viburnum opulus**

7.5 <u>Standortgerechte, heimische Gehölze auf A 4, A 5</u>

Feldahorn	**Acer campestre**
Hainbuche	**Carpinus betulus**
Roter Hartriegel	**Cornus sanguinea**
Haselnuß	**Corylus avellana**
Eigriffeliger Weißdorn	**Crataegus monogyna**
Pfaffenhütchen	**Euonymus euopaeus**
Hundsrose	**Rosa canina**
Salweide	**Salix caprea**
Eberesche	**Sorbus aucuparia**
Gemeiner Schneeball	**Viburnum oppulus**

8. <u>Hinweise</u>

<u>Wasserschutzzone</u>
Teilbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen in der künftigen, erweiterten Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Eschmar. Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG zu versickern. Die Lage, Bemessung und Ausführung der einzelnen Anlagen sind dem hydrogeologischen Gutachten und seiner Ergänzung sowie dem beigefügten Lageplan zu entnehmen, die Anlage der Begründung sind.

Alle Wegeflächen und Terrassen sowie außerhalb der Wasserschutzzone gelegene Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.

<u>Baumschutz</u>
Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von als zu erhaltend festgesetzten oder unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallenden Bäumen ist der Wurzelschutz gemäß DIN 18920 anzuwenden.