

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan K 211

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Im Wohngebiet ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 zulässig.

2.2 Höhen baulicher Anlagen¹

2.2.1 Als Bezugshöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen und geplanten Höhen für den Straßenendausbau. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren. Der Höhenbezugspunkt für die maximalen Bauhöhen ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenachse ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Bezugshöhe Achse der Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

2.2.2 Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile auf dem Dach wie z. B. Schornsteine, die die Firsthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Flachdächer und Pultdächer sind nur auf Staffelgeschossen zulässig. Für Gebäude mit Staffelgeschossen gilt eine um 1,50 m niedrigere Gebäudehöhe.

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

2.2.4 Die festgesetzten Traufhöhen gelten bei obersten Staffelgeschossen für die Oberkante Brüstung der aufgehenden Wand des darunter liegenden Geschosses.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

¹ Die Festsetzungen im Bebauungsplan für die Höhe baulicher Anlagen werden im nächsten Verfahrensschritt (Bebauungsplanentwurf) ergänzt, sobald die bestehenden Straßen-, Gelände- und Gebäudehöhen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ermittelt sind und die geplante Ausbauhöhe des Akazienwegs vorliegt.

Für Balkone und Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2 m zulässig.

Für Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4 m zulässig, sofern die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

4. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn dabei der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine frei anfahrbare Pkw-Aufstellfläche von mindestens 5 m freigehalten werden.

4.2 Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgarage)

Im Wohngebiet WA sind Stellplätze auch unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die zulässige Gesamtgrundfläche der Nebenanlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO von 0,8 darf hierbei nicht überschritten werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Begrünung von Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen (TGa) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, gärtnerisch herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 80 cm inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist für Bäume II. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss gemäß den Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) für Baumpflanzungen mindestens 12 m³ je Baumstandort betragen. Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind davon ausgenommen.

5.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer, sowohl von Hauptgebäuden als auch von Garagen und Carports, mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern

und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

5.3 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, wenn diese aufgrund anderer Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind (z. B. Pkw-Stellplätze aus Gründen des Grundwasserschutzes) oder die befestigten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe seitlich in Vegetationsflächen entwässert werden.

6. Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (Garagen und Carports) sind so zu konstruieren, dass die statischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gegeben sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schmitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt, eine Höhe von 1,0 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. 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 - und somit genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

2. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis Nr.1) gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

3. Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

4. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend anzuwenden.

5. Hinweise zu Starkregenereignissen

Gemäß Geoportal NRW liegt das Plangebiet zwar nicht in einem Überschwemmungsgebiet, es bestehen jedoch entsprechende Gefahren bei Starkregenereignissen.

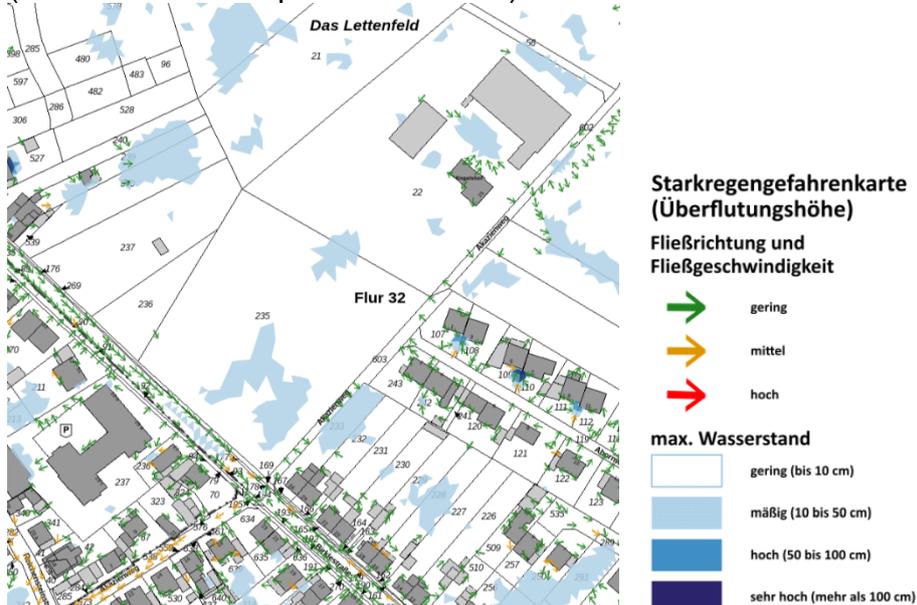
Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebes Troisdorf zeigt auf, wo sich Niederschlagswasser bei seltenen und extremen Ereignissen aufstaut.

Auf dem heute unbebauten Flurstück 235 ist bei einem seltenen Starkregenereignis der max. Wasserstand im südlichen Bereich mäßig hoch (10-50 cm). Bei einem extremen Starkregenereignis bleibt die mäßige Überflutungshöhe beständig bei 10-50 cm, breitet sich jedoch auf beinahe die gesamte Fläche des Flurstücks 235 aus.

Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHS hingewiesen. Weitere

Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter <https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser> zu finden.

Überflutungshöhen bei seltenen Starkregenereignissen
(Quelle: www.stadtplan.troisdorf.de):



Überflutungshöhen bei extremen Starkregenereignissen
(Quelle: www.stadtplan.troisdorf.de):

