

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung

(1) Ausnahmsweise darf die GRZ für die Planbereiche WA3 und WA4 durch bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, z. B. Tiefgaragen mit extensiver Begrünung bis maximal 0,8 überschritten werden (§ 104f), Satz 2 BauNVO).

3. Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt - bei Einzelhäusern 350 qm je Einzehhäuser, - bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte.

4. Wohnungszahl in Gebäuden (max.)

WA1 + WA2: E = Einzehhäuser - 2 WE, D = je Doppelhaushälfte und je Gebäude in einer Hausgruppe - 1 WE

5. überbaubare Grundstücksfläche

(1) Für Terrassen ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von bis zu 2,00 m zulässig.

(2) Im Geschosswohnungsbau können für Balkone und Terrassen die Baugrenzen zum Gartenbereich unter Berücksichtigung der Aststärkenabstände von bis 1,50 m überschritten werden.

(3) Für die Planung eines Staffageschosses ist die Rückprung zum darunterliegenden Geschoss von mindestens 1,00 m festgesetzt. Hierin ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzüge.

6. Gebäudehöhen

(1) Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Höhen der Verkehrsflächen sind Plan nach den entsprechenden Ausbauplänen zu entnehmen. Die Bezugspunkt für das Gebäude ist die Höhe der Straßenecke ausgehend, notwendig zu der Gebäudeteil aufgabende gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der ersetzte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Die festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachtrauf.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückgerückt.

(2) Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht kleiner sein als 0,20 m, jedoch maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt der Erschließungsstraße liegen.

(3) Trauf- und Firsthöhen (max.) WA1 + WA2: Firsthöhe 11,00 m, Traufhöhe 7,00 m

WA3: Altalköhe 12,30 m (Flurdeckungsflächenbereich) WA4: Altalköhe 9,80 m (Flurdeckungsflächenbereich)

7. Geländehöhe

Das Gelände jedes Baugrundstücks ist im Bereich des Vor- und Hintergrundes und der durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, jedoch mindestens auf eine Höhe von 53,20 m ü. NN anzufüllen. Die Höhe der Verkehrsfläche ist durch Interpolation der festgesetzten Höhenlagen der Oberkante Fahrbahn (OKS) zu ermitteln. Aufküllungen zu Nachargrundstücken sind unter Berücksichtigung der BauNVRW und des Nachargrundstückes durchzuführen.

8. Garagen und Stellplätze

(1) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Planzeichnung genehmigt festgesetzt und mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Allerdings können dort auch Carports oder offene Stellplätze errichtet werden. (Begriffdefinition: „Carport“: überdachter Stellplatz ohne Tor und seitliche Begrenzung durch geschlossene Wand). Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine frei befahrbare PKW-Auffahrfläche von mindestens 5 m eingehalten werden.

(2) Gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenzonen die Errichtung eines zusätzlichen offenen Stellplatzes unter der Voraussetzung zulässig ist, dass je Wohnnehm im Einfamilienhaushalt e. Stellplatz nicht bereits an anderer Stelle (ausreichend dimensionierte Carport - Vorfläche / Garagenvorfläche) nachgewiesen werden. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Vorgartenzonen grundsätzlich unzulässig.

(3) Sind in der Planzeichnung Tiefgaragen (TG) festgesetzt, so ist die gleichzeitige Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig. Hierin ausgenommen sind Behinderterstellplätze.

9. Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten - zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die mehr als 30 m umfassen, nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen sind innerhalb der Pflanzgebiete gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB unzulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 23a und b BauGB

10.1 Begrünung von Tiefgaragen Decken von Tiefgaragen (TGA) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, grünlich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationshöhe ist in einer Stärke von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Dies durchdruchlässige Substratvolumen muss gemäß den Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLF) für Baumpflanzungen mindestens 12 m³ je Baumsämling betragen. Notwendige Festschriftungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind davon ausgenommen.

10.2 Artenliste und Beschreibung für die Strauchhecke auf 80 % der öffentlichen und privaten Grünflächen des Bebauungsplans H54, Blatt 4b im Plangebiet

Die Strauchhecken sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen. Es handelt sich hier um Flächen zwischen ca. 3 m und 7 m Breite. Da die Pflanzstellen relativ schmal sind, teilweise unmittelbar an relativ kleine private Gärten angrenzen und diese vor allem im Südwesten des Gebiets teilweise verschattet, wurden überwiegend Gehölzarten gewählt, die nur höchstens eine mittlere Höhe erreichen und nicht mehr starkwüchsig sind (siehe Kategorie 3). Auch optische Effekte im Grenzbereich der Privatgärten berücksichtigt (Kategorie 2). Die Gehölze im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes können hingegen höher und starkwüchsig sein (Kategorie 3).

Mindestens 75 % einheimische Gehölze aus Kategorie 1 Diese Gehölze eignen sich für die Eingruppung auf dem schmalen Pflanzstreifen.

- Kornelkirsche (Cornus mas)
Blauer Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfeifenhütchen (Eucornia europaea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rosenhagebutte (Rosa canina)
Eispagode (Rosa glauca)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)
Gemener Schneeball (Viburnum opulus)

Zusätzlich maximal 25 % nicht heimische Gehölze (Kategorie 2) Ökologisch etwas weniger wertvoll, aber aus optischen Gründen beizubehalten, nur da wo die Planung direkt an private Gärten angrenzt.

- Felsenbirne (Amelecher lamarkii)
Deutzia (Deutzia hybrida)
Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Sommerleier (Buddleia davidii)

Einheimische starkwüchsige Gehölze (Kategorie 3) Diese Arten und um das Plangebiet herum und an der Nordseite des Plangebietes zu Kategorie 1 mit maximal 25 % beizubehalten, nur da wo die Heckenrandzone mindestens 7 m Breite umfasst. Dort Kategorie 2 weglassen.

- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Holzahle (Malus sylvestris)
Höhlerle (Sambucus nigra)
Häselhuss (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)

10.3 Artenliste für Straßenbäume im Plangebiet

Im Plangebiet sind eine der beiden Artenalternativen oder beide zu pflanzen und im Bestand zu sichern.

- 10.4 Nach Pflanzung ist eine dauerhafte Pflege unter Berücksichtigung der Vegetationszustände zu gewährleisten.

10.5 Vegetationsfachschutz-Gebühdezuchtsmaßnahmen Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Vegetationsflächen, insbesondere die Böschung zum Willy-Brandt-Ring, sind sowie die weithin angrenzende Kiefernfläche sind während der gesamten Bauphase bauseitig durch einen öffentlichen Baueigenen gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes zu schützen. Die Lagerung von Materialien und das Abstellen von Maschinen im Bereich der Hecken und der Kronenränder von Bäumen zuzugunsten eines Sicherheitsabstandes von 1,5 m ist nicht zulässig, ebenso wie das Befahren dieser Bereiche. Die DIN 18620 „Vegetationsschutz im Landschafts- / Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

10.6 Pflanzgut, keine Schottergärten Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, durch Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Kräutern oder Wilden Rasen als Vegetationsflächen (wasserunlöslich) zu gestalten und dauerhaft so zu erhalten.

11. Schallschutzmaßnahmen

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel LA nach DIN 4109:2016 sind in Bebauungsplänen dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2016 zu ermitteln. Liegt ein Außenbauteil zwischen zwei Isophon-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen. Räume, die der Schallschutz dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) oder mit beträgt. Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 50 dB(A) im Tagzeitraum (8:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgemerkte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Berücksichtigt werden die umliegenden Straßen sowie der Verkehr auf der Autobahn. Es zeigt sich, dass die Lärmwirkung durch den Verkehr auf der Autobahn AS9 und durch den Willy-Brandt-Ring gebiebeln wird. Es Vorgehen zu erwartenden Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ zeigt Überschreitungen im Nachtzeitraum von bis zu 18 dB, unmittelbar am Willy-Brandt-Ring. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung reduziert sich die Überschreitung auf 12 - 14 dB im südlichen Teil des Plangebietes bzw. auf 8 - 9 dB tags bzw. 9 - 10 dB nachts. Aufgrund der prognostizierten Überbreitungen wurde eine Variante mit einer Lärmschutzwand parallel des Willy-Brandt-Rings am Fuße der Böschung berechnet. Die Höhe der neuen Lärmschutzwand wurde so angenommen, dass sie die Oberkante der bestehenden Lärmschutzwand entspricht. Es zeigt sich, dass auch in einer Berechnungshöhe von 8 m eine Pegelreduzierung durch die Lärmschutzwand zu erwarten ist. Durch die Lärmschutzwand werden insbesondere die Außenbereiche (Gärten / Terrassen) gegenüber dem Verkehrslärm des Willy-Brandt-Rings abgesichert.

12. Lärmschutzmaßnahmen

Lärmmindernde Maßnahmen an der Schallquelle als aktiver Lärmschutz wird durch eine Lärmschutzwand im Plan festgesetzt. Die Höhe wird mit OK 58 (0) festgesetzt (Höhe bestehende Lärmschutzwand).

13. Ortliche Bauvorschriften nach § 89 BauNVO

(1) Für die in der Planzeichnung mit SD-Satteldach festgesetzten Bereiche ist nur in Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs ohne Firstverbreiterung und Abwalmung zulässig. Die Neigung der beiden Dachflächen darf nicht differieren. In der Höhe gegenüberliegende versetzte Dachflächen können bei gleicher Dachneigung zugelassen werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Im Planbereich WA3 und WA4 ist nur ein begrüntes Flachdach zulässig. Die Gebäudehöhe für das Flachdach wird mit der AH-Altalköhe festgesetzt. Das Flachdach ist externer zu begrünen. Externes Dachbegrünung: In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer externen Dachbegrünung als Dachbegleitmaßnahme, Magergras, Grün und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsgeschwindigkeit ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstellen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

(2) Die festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeanteile, Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

(3) Gärten müssen einen Mindestabstand vom Ortsgang von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

13. Hinweise

(1) Kampfmittel Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufmündungen und Bombenwirkung. Insbesondere sind an konkreten Verdachts auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenbinderlager und militärische Anlagen). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgenannten Bereich der beizuliegten Karte sowie des konkreten Verdachts empfohlen.

Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstamm gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls den Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“. Erfordern Erdarbeiten mit ähnlichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählschlagen, Verdrähtarbeiten etc., empfehlen Sie zusätzlich eine Sicherheitsbedarfskalkulation. Beachten Sie in diesem Fall unsere Internetseite Merkblätter für Baugrunderkundung. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub und Durchführung von Erd-Baumarbeiten außergewöhnliche Verfallformen festzustellen oder wenn verdächtige Gegenstände beobachtet sind, die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ortsbürgerbehörden, der KBO oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite (Schreiben vom 26.03.2020 - Bezirksregierung Düsseldorf - KBO, AZ 22-5-3-38268-252/0).

(2) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 LUW-NV. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser (Dächer und Carports / Garagen) soll im Plangebiet versickert werden. Der anstehende Boden ist für die Errichtung der zentralen Versickerungsrichtung nach ATV - D/IVK - A 138 geeignet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nach vorliegender Prüfung in einer zentralen Versickerungsanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes (Grünfläche) festgesetzt. Hieraus leitet sich das geplante Trennsystem zur Niederschlagswasserbeseitigung und Anschlusszwang. Dezentrale Versickerungsanlagen sind nicht zulässig.

(3) Straßenbau und Geländeschluss nachrichtlich

Alle innerhalb der Städtebaufestsetzung befindlichen Angaben wie Stellplätze, Beete etc. sind nur hinweislich eingetragen und im Zuge der Ausbauplanung veränderbar.

(4) Grundstücksabteilung

Die Grundstücksabteilungen sind nur nachrichtlich dargestellt und veränderbar.

(5) Bodenkundliche Befunde

Im Plangebiet sind keine der in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Da in der Region keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Befunden des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich.

Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem LWV-Amt für Bodendenkmalschutz im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel. (02208)9030-0, Fax (02208)9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmäler und Fundstellen sind unverändert zu erhalten. Die Wesung des LWV-Amt für Bodendenkmalschutz ist für den Fortgang der Arbeiten anzurufen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

(6) Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

(7) Erneuerbare Energien

Das Plangebiet ist für die Nutzung von Geothermie zur Wärmeversorgung geeignet. Die Karte des geologischen Dienstes NRW über die oberflächennahe Geothermie für das Land Nordrhein-Westfalen (www.geothermal.nrw) zeigt für das Plangebiet eine mittlere geothermische Energiepotenzial für Erdwärmekollektoren sowie für Erdwärmepumpen mit einer Sondentiefe von 60 m bis 90 m. Bei einer beabsichtigten Nutzung von Erdwärmekollektoren im Einzelnen auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist für den Fortgang der Arbeiten anzurufen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

(8) Trinkwasserschutz

Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegt bleiben.

(9) Bodenschutz

Alle gesetzlichen Vorschriften und DIN-Normen: Alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchV, BBodSchV, LBodSchV und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18250, „Bodenverbund“, DIN 18130 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationsschutz im Landschaftsbau“, Bodennormen“, DIN 19731 „Verwertung von Bodennormen“) sind einzuhalten.

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermineralung zu schützen. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fähigrecht zu lagern und später wieder im Plangebiet zu verwenden.

Im Plangebiet muss jedoch vor dem Wiedereinbau des Oberbodens im Plangebiet sichergestellt werden, dass die einschlägigen Schwermetallgehalte, insbesondere der Biegehalt dem Wiedereinbau nicht entgegensteht. Dies muss von einem Fachgutachter bestätigt werden.

Die Untersuchung von Oberflächenproben gemäß ergänzender Stellungnahme vom 06.05.2021 zum Bodengutachten des in für Teilbereiche gegliederten Bebauungsplans ergibt für alle untersuchten Bodenproben aus 0-35 cm Tiefe eine Überschreitung des in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Prüfwertes für Blei für Kinderspielflächen (200 mg/kg) sowie im Bereich der Teilflächen 2 und 3 noch höherer Belastungswerte einer Überschreitung der Prüfwerte für Wagnisstoffe für Kinder und Jugendliche und Wohngebiete. Die Prüfwerte für den Gefährdungslad Boden-Pflanze werden hingegen eingehalten.

Dies bedeutet, dass nach den gesetzlichen Vorgaben (BBodSchV und Altlastenrichtlinien NRW) eine Prüfwertüberschreitung für die geplante Auswertung des Wagnisstoffes vorliegt, wobei die Wagnisstoffe wie Kinderspielflächen zu bewerten sind. Demzufolge wird die gesamte Bebauungsfläche gemäß § 8 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und zur Gewährleistung von gesundem Wohnen und Arbeiten durch geeignete rechtliche Instrumente (Festsetzungen im Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Baualte) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Wohnflächen, bei denen ein Bodenabtrag oder Bodenabtausch von mind. 0,1 m zusammen mit dem Einbau einer Grabsperre empfohlen wird (siehe Handlungsimplikationen im Anhang zum Altlastenrichtlinien NRW). Bei den übrigen Flächen genügt ein Auftrag/Austausch von mindestens 0,35 m Mächtigkeit. Bei der Herstellung einer „Durchwurzelbaren Bodenschicht“ im Rahmen eines Boden-auftragsgesamtes sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten. Die in der Anlage I der BBodSchV genannten Vorsorge-werke sind einzuhalten. Ferner haben die ermittelten Belastungssituationen im anstehenden Boden zu Folge, dass anfallender Aushub-Erde-Zu-Material nach LAGA TR-Boden 2004 anzustufen ist. Der Bodenaushub ist belastet und muss entweder deponiert werden oder darf nur unter Einschränkungen mit wasserrechtlicher Erlaubnis verwertet werden. Dazu ist der Aushub jeweils einer Untersuchung zur abfalltechnischen Deklaration zu unterziehen.

(10) Hochwasserrisikoprobier Das Plangebiet liegt im Bereich der Hochwasserschutzzonen im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins und der Sieg. Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß (§ 2) Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

(11) Abfallwirtschaft Der Einbau von ROL ist nur nach vorheriger, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschuttartige oder organologisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflügelungen) und ggf. anfallende (behaltnis) Müllmengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abfallmässigen Bodenmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben und die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Endabstelle vorzulegen.

(12) Die Eingriffsbilanzierung des Anteils der HH Immobilien GmbH weist ein Defizit von -46.660 Bio-pwertpunkten nach LUDWIG auf (vgl. Tabellen 2 und 3 in der Anlage 3 zur Begründung, LBP). Die zusätzliche Bewertung des geplanten Eingriffs in den Boden nach der Quantifizierenden Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung (RHEIN-SIEG-KREIS AMT FÜR UMWELT- UND NATURSCHUTZ, 2018) ergibt hier einen zusätzlichen Ausgabebestand aus der Bodenbewertung von -31.611 Bio-pwertpunkten. Im Ergebnis besteht ein Kompensationsdefizit von -78.271 Bio-pwertpunkten nach LUDWIG. Das Defizit wird über ein vom Rhein-Sieg-Kreis anerkanntes Öko-Konto ausgeglichen. Näheres, insbesondere die Kostenentragung durch den Vorhaben- und Erdrechtsverträge, sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Eingriffsbilanzierung des Anteils der Trüffel GmbH weist ein Defizit von -1.241 Bio-pwertpunkten nach LUDWIG auf (vgl. Tabellen 2 und 3 in der Anlage 3 zur Begründung, LBP). Die zusätzliche Bewertung des geplanten Eingriffs in den Boden nach der Quantifizierenden Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung (RHEIN-SIEG-KREIS AMT FÜR UMWELT- UND NATURSCHUTZ, 2018) ergibt hier einen zusätzlichen Ausgabebestand aus der Bodenbewertung von -4.212 Bio-pwertpunkten. Im Ergebnis besteht ein Kompensationsdefizit von -5.453 Bio-pwertpunkten nach LUDWIG. Auch dieses Defizit wird über ein vom Rhein-Sieg-Kreis anerkanntes Öko-Konto ausgeglichen und die Kostenentragung vertraglich geregelt.

(13) Gemäß einem rechtsverbindlichen Nachweis der Umgebungsituation im Plangebiet über die schadstoff Abholung nach DIN EN 152: 2017 wurde durch das Büro Schmidt GmbH, Bad Honnef nachgewiesen, dass eine Gefährdung der Wohnbebauung weder bei einem 20-jährigen und selbst bei einem 30-jährigen Regenerationszeitraum ausgeschlossen ist. Die anfallenden Niederschlagsabflüsse werden vollständig ohne Abwasseranreicherung zum geplanten Versickerungssystem abgeleitet und dort versickert.

Für die darüber hinaus liegenden Statistikkategorie wird auf die Mindestanforderungen der Bebauung, bezogen auf Straßenniveau von mindestens 20 cm hingewiesen (siehe § 2 Gebäudehöhen). Die Mindesthöhe betrifft gleichermaßen die eventuell geplanten Lichtschächte, Kelleraufstiege usw. einschließlich deren wasserrechtlicher Auflösungen.

Bebauungsplan H 54, Blatt 4b



Die im Plan dargestellten und festgelegten absoluten Höhen sind Höhen über NNH (Normalhöhen - Null) im DHNN2016

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationsystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ...) und die topografische Aufnahme des Ing. Büros vom ... zugrunde.

Der Bürgermeister im Auftrag

Vermessungsingenieur

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 11.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2019 ortsbekannt gemacht.

Troisdorf, den ... Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung

Öffentl. bestellter Ausschuss für Stadtentwicklung

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB), die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, den ... Bürgermeister

Gesetzlich Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.2020 (BGBl. S. 1728)

Bauartzonierungsverordnung (BauZO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

Planzielenverordnung (PlanZO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218)

Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376)

Der Bebauungsplan wird hiermit als Ukundplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Ukundplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.