Anlage 8

Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes B 115

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die vereinfachte Änderung erhält die Bezeichnung B 115, 1. Änderung.

Sie betrifft die planungsrechtlichen Festsetzungen auf den Grundstücken Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Nrn. 169, 69 und 107. (Bereich der Ortslage Troisdorf-Bergheim, Ecke Oberstraße/ Breitestraße)

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Ziel der Bebauungsplanänderung ist vornehmlich, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine weitere Baumöglichkeit auf dem Grundstück Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Nr. 169, zu schaffen. Hierdurch wird es möglich, den zum Tausch von Teilflächen bereiten Eigentümern der Grundstücke Nrn. 169 und 69 eine bessere bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke zu erlauben, als dies nach augenblicklichem Planinhalt und den vorherrschenden Eigentumsverhältnissen möglich ist.

Mit dem genannten Planungsziel einhergehen sollen geringfügige Korrekturen der überbaubaren Flächen im Eckbereich Oberstraße/ Breitestraße und das Vorrücken der auf den Grundstücken Nrn. 169, 69 und 107 entlang der geplanten Stichstraße ausgewiesenen überbaubaren Fläche in nordwestlicher Richtung. Letztere Maßnahme soll eine einheitliche Gebäudeflucht mit dem auf Parzelle 211 bereits realisierten Vorhaben erzielen und im übrigen eine nach Himmelsrichtung besser ausgerichtete Verteilung von überbaubarer Fläche und Gartenland bewirken.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

Die genannten Grundstücke und die Nachbarbereiche sind abgedeckt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 115. Er setzt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) fest mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung, in geschlossener bzw. offener Bauweise und einer Dachneigung von 30 - 35° bei den eingeschossigen und 45 - 50° bei den zweigeschossigen Baukörpern.

Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen:

Wie bisher bleibt es bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA), da hauptsächlich Wohnnutzung in dieser Ortslage realisiert werden soll.

Maß der Nutzung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird maximal auf 2 Geschosse festgesetzt. Das Dachgeschoß kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ausgebaut werden. Bei der Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO angehalten. Dies geschieht im Einklang mit den Ausweisungen des übrigen, von der Änderung nicht betroffenen Bebauungsplangebietes.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig ausgewiesen, um den Eigentümern der Grundstücke größere Freiheiten bei der Standortwahl ihrer Baukörper zu ermöglichen. Die eigentliche Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten liegt jedoch in der Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl.

Verkehrsflächen:

Um den Rahmen der vereinfachten Änderung nicht zu sprengen, wurde an den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen keine Änderung vorgenommen. Der durch die Nutzung der Grundstücke verursachte ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken selbst untergebracht. Soweit die Erstellung von Garagenbauten durch die Festsetzung geschlossener Bauweise oder von Hausgruppen nicht möglich ist, sind die Abstellflächen in die Hauptbaukörper zu integrieren.

Gestaltungsvorschriften:

Wegen der Anpassung an die benachbarte Bebauung werden im Änderungsgebiet Satteldächer festgeschrieben. Bei den eingeschossigen Baukörpern soll die Dachneigung 4o - 5o° betragen; bei den zweigeschossigen Baukörpern soll sie 3o - 35° betragen.

Begründung der im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften (§ 3 BauO NW):

Die Gestaltungsvorschriften nach § 1o3 BauO NW wurden erlassen, um die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Ausgestaltung der baulichen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes und in Anpassung an die umliegende Bebauung zu gewährleisten.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung ist der Straßenerwerb für die Stichstraße erforderlich.

Kosten und Finanzierung:

Neben den Verwaltungskosten für die Planänderung entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten, weil die Kosten für die Erschließung und deren Landerwerb usw. bereits im Hauptbebauungsplanverfahren B 115 berücksichtigt worden sind.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Die Bebauungsplanänderung dient vor allem dazu, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen für den Tausch von Teilflächen zwischen den Eigentümern der Parzellen Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Nrn. 169 und 69 um die Bodenordnung zu ermöglichen.

In Vertretung

Troisdorf, den

(Bauer)
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister