BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan B 117, 1. Änderung

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Rat der Stadt Troisdorf hat beschlossen, den Bebauungsplan B 117 im Bereich Max-Hirsch-Straße, Markusstraße zu ändern. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung B 117, 1. Änderung. Er umfaßt die Flurstücke 424, 425, 428, 429, 241 und 242. Auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da im Rahmen des vorherlaufenden Grenzregelungsverfahrens, die den Änderungsbereich betreffenden Probleme ausführlich mit den betroffenen Eigentümern erörtert werden konnten. Darüber hinaus haben die an der Max-Hirsch-Straße der Baugrenzenerweiterung gegenüberliegenden Eigentümer ihr Einverständnis hierzu erklärt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die überbaubaren Flächen so zu ändern, daß eine Bebauung unabhängig von einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse möglich wird. Die überbaubaren Flächen werden daher neu festgesetzt und in Richtung Max-Hirsch-Straße verschoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

3. Umwelterheblichkeit

Negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere das Klima, den Boden, die Luft oder das Wasser sind nicht zu befürchten.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Im Bebauungsplan B 117 ist eine Bauzeile im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Der Plan weist die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung aus. Trauf- und Fristhöhen sowie Dachneigung sind begrenzt.

Der Bebauungsplan in der zur Zeit vorliegenden Form kann ohne eine Grenzregelung nicht verwirklicht werden. Ein derartiges Verfahren, das die Stadt Troisdorf angestrengt hat, wurde vom Oberen Umlegungsausschuß verworfen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Baugrenzen werden so verändert, daß eine Bebauung der beiden Grundstükke unabhängig von einem Grenzregelungsverfahren oder einer Umlegung durchgeführt werden kann. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert bestehen. Auch die Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe, zur Dachneigung und zur Bauweise sowie die textlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für die vorliegende 1. Änderung.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Planes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung ist gesichert.

7. Kosten und Finanzierung

Über das eigentliche Planverfahren hinaus entstehen keine weiteren Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den 20.04.1993

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)