B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan B 119 gemäß § 9 (8) BBauG
-Ortslage Troisdorf-Bergheim-

Der Rat der Stadt hat auf der Grundlage des § 2 (1) BBauG in Verbindung mit § 2 a BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes B 119 Ortslage Troisdorf-Bergheim beschlossen.
Der Geltungsbereich umfaßt ein Gebiet zwischen den Achsen der Straße "Zur Kleinbahn", der Straße "In der Kraus", der Oberstraße und der Müllekovener Straße.

Ziel und Zweck der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie dem verstärkt auftretenden Wunsch anliegender Bürger, den bislang baulich brachliegenden Innenbereich einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung zuzuführen.
Gleichermaßen soll Absichten von Hinterlandbebauung auf diese Weise begegnet werden.
Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind die Ergänzung und Abrundung der Randbebauung des angesprochenen Bereiches auf der Grundlage in der Örtlichkeit vorgegebenen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Weiterhin soll der vorhandene bauliche Bestand festgeschrieben werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den Planbereich W = Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Im gesamten Planbereich ist WA =Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
Neben der als Höchstmaß ausgewiesenen Zweigeschossigkeit der Randbebauung sind im Innenbereich des Plangebietes eingeschossige Häuser geplant. Es ist offene Bauweise vorgesehen, die auch die Anlage von Hausgruppen zuläßt.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist innerhalb der ausgewiesenen Bauzonen separat, bzw. im Innenbereich des Plangebietes, den Häusern zum Teil vorgelagert, vorgesehen.

Alle Verkehrsflächen, mit Ausnahme der für die Erschließung des Innenbereiches erforderlichen, von Nord nach Süd verlaufenen Querspange, sind als Fahrstraßen vorhanden;
sie umranden das geplante Gebiet.

Der Fußgängerverkehr wird bei den vorhandenen breiten Straßen über Bürgersteige geführt, während auf den schmalen Trassen eine gemischte Nutzung von Fahr- und Fußgängerverkehr vorgesehen ist.

Das Plangebiet ist durch die Linie der RSVG (Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Die nichtüberbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke werden weitgehend durch Haus-und Vorgärten der Anlieger eingenommen, so daß auf besondere öffentliche Grünflächengestaltung verzichtet werden kann.

Im Plangebiet sind analog zum bereits vorhandenen Bestand nur geneigte Dächer (Satteldächer) vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahme:

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind durch die Durchführung der inneren Erschließungsstraße in der Zukunft bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Ver- und Entsorgung:

Die elektrische Versorgung wird durch das RWE, die wasser- und gastechnische Versorgung durch die Rhenag sichergestellt.
Die Entwässerung erfolgt im Rahmen des Generalentwässerungsplanes der Stadt Troisdorf.

Kosten und Finanzierung:

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Ausführung dieser Maßnahme entstehen können, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Grunderwerbskosten	ca.	40.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	68.400,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	49.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	10.800,-- DM
sonstige Kosten	ca.	16.800,-- DM
Gesamtkosten	ca.	185.000,-- DM

Die Finanzierung der genannten Kosten wird über
Kanalanschlußbeiträge
Erschließungsbeiträge
Anliegerbeiträge
geregelt.

Troisdorf, den

In Vertretung

Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister