Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zum Bebauungsplan B 124, 1. Änderung

Ortsteil Bergheim-Müllekoven, Bereich Siegstraße, Fronstraße

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan B 124, 1. Änderung liegt im Stadtteil Troisdorf-Bergheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha im Blockinnenbereich, der von den Straßen Siegstraße, Fronstraße, Breite Straße und Oberstraße begrenzt ist. Es soll von der Fronstraße über einen Stichweg erschlossen werden. Die Umgebung ist geprägt durch eine dörfliche Blockrandbebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden in teils geschlossener, teils offener Bauweise, überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 124 setzt entlang der Fronstraße eine überbaubare Fläche von 16,oo m Tiefe fest. Eine Erschließung des Innenbereiches ist schon heute von der Oberstraße aus über die Stichstraße „Auf der Ripp“ gegeben.

Derzeit befinden sich noch zwei Grundstücke im Innenbereich, welche nicht bebaubar sind. Die Änderung des Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der bislang brach liegenden Flächen im Blockinnenbereich schaffen und eine geordnete Erschließung für eine Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern ermöglichen.

Mit der Nutzung innerörtlicher Flächenreserven in guter Lage zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll unter Beachtung der Verträglichkeit insgesamt das Siedlungswachstum an den Ortsrändern verringert werden.
Die Innenbereichsbebauung ist im Ortsteil Troisdorf-Bergheim durchaus ortstypisch. In vielen Bereichen entlang der Siegstraße und der Oberstraße erfolgte eine Verdichtung durch Umbau vorhandener Nebengebäude, Innenbereichserschließungen ("Auf der Ripp", "Am Zerresgarten", "Junkgershof" u.a.) oder insgesamt eine sehr tiefe Bebauung. Diese Art der Bebauung ist im Gegensatz zu einem klassischen Neubaugebiet auf der grünen Wiese in einer Dorflage geradezu typisch. Der rechtskräftige Bebauungsplan B 124 schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenbebauung auf einem großen Teil der Grundstücke, so daß sich die erste Änderung nunmehr als konsequente Fortsetzung dieser Ursprungsplanung zeigt.

3. Umweltverträglichkeit, Natur- und Landschaftsschutz

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, weil durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausge-

löst werden. Die Schwellenwerte und Vorprüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu.

Die ehemalige Nutzung der Grundstücke als Gartenland ist weitgehend aufgegeben. Es befinden sich abgesehen von einigen kleineren Obstbäumen keine nennenswerten Gehölze in diesem Bereich. Geschützte Arten von Flora und Fauna werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Aufgrund der Gesamtsituation, des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, der Rücknahme von Bauflächen entlang der Fronstraße und des geringen Eingriffs wird auf einen Ausgleich außerhalb des Plangebietes verzichtet. Zur Bepflanzung werden textliche Festsetzungen getroffen.

Die durch die erste Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Bebauung fügt sich insgesamt ein. Insbesondere entsprechen Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Zu den Grundstücksgrenzen der anliegenden Grundstücke sind ausreichende große Abstände vorhanden. Auch nach Durchführung der Bebauung verbleibt im Innenbereich eine Freifläche von ca. 1.000 qm.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan
Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes B 124 Wohnbaufläche aus.

4.2 Bebauungsplan
Für das Plangebiet liegt der rechtkräftige Bebauungsplan B 124 vor, der in Teilen schon eine Bebauung des Innenbereich vorsieht. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

5. Festsetzungen des B-Planes

5.1 Art der baulichen Nutzung
Für das Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Durch diese Regelung ist gewährleistet, dass in diesem störungsempfindlichen Blockinnenraum nur Wohngebäude errichtet werden können. Zu diesem Zwecke werden in den textlichen Festsetzungen auch die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Verbindung mit § 1 Abs. 6, Nr. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung
Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden für die Bebauung eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschoßflächenzahl bei 0,8 entsprechend den Höchstwerte der BauNVO. Um eine aufgelockerte Bebauung im Blockinnenbereich sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Für den Planbereich entlang der Fronstraße wird eine Einzelhausbebauung festgelegt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur. Die überbaubaren Flächen sichern vornehmlich die Abstände zu den benachbarten Grundstücken. Entlang der Siegstraße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen mit der umgebenden Bebauung zu vermeiden, sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 9 qm außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Erschließung

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Plan wird im Norden von der Fronstraße tangiert, die als Anliegerstraße einzustufen ist. Die Anbindung der geplanten Bebauung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger formuliert wird.
Die Ausbaustandards und sonstige Anforderungen an die Erschließung sind mit der Stadt Troisdorf, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (z.B. Feuerwehr) abzustimmen.

5.4.2 Ruhender Verkehr
Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Die Errichtung zusätzlicher Parkplätze für Besucher ist auf Grund des geringen Umfanges der Bebauung nicht erforderlich.

5.4.3 Fuß- und Radverkehr
Für den Fuß- und Radverkehr sind keine gesonderten Verkehrsflächen vorgesehen, sie werden ebenfalls auf der privaten Verkehrsfläche geführt, die Mischflächencharakter aufweisen soll.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr
Der Planbereich ist über Bushaltestellen in der Oberstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

5.5 Ver- und Entsorgung
Die Schmutzwässer aus dem Bebauungsplangebiet werden über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Müllekoven zugeleitet.

Alle anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51a LWG auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Aufgrund der festgesetzten Bauweise sowie der großen Grundstücke ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken in der vorgesehenen Form möglich ist. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb einer unterschiedlich starken Deckschicht aus Hochflutlehm wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben im Stadtteil Troisdorf-Bergheim bereits festgestellt, so dass auf die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens verzichtet werden konnte.

Das auf dem Gebiet der privaten Zufahrt anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal in der Fronstraße zugeführt. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist vorhanden.

5.6 Gestaltungsvorschriften
Als Dachform sind im Planbereich ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorherrschenden Bebauung in der Umgebung und soll gleichzeitig verhindern, dass die Baukörper im Blockinnenbereich zu massiv wirken.
Dachgauben und Ziergiebel sind zulässig. Sie dürfen in der Gesamtbreite ihrer Anlagen bis zu 1/3 der Trauflänge betragen, einzeln jedoch nicht mehr als 3 m, um zu verhindern, dass die festgelegte Dachform durch übermäßige Aus- und Aufbauten konterkariert wird.
Hinsichtlich der Farb- und Materialwahl wird für die Dachflächen bestimmt, dass Flächen mit mehr als 6 ° Neigung mit grauen, anthrazit bis schwarzen oder braunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken sind. Bitumenbahnen oder Folien sind nicht zulässig, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben hingegen unberührt.
Die Außenwandflächen der Hauptanlagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Sichtmauerwerk ist in Braun- oder Beigetönen auszuführen, die Putz- und Holzflächen sind in Weiß- oder Pastelltönen zu halten. Die Farben Grün, Blau und Violett dürfen nicht verwendet werden. Untergeordnete Bauteile wie Sockel oder Fensterbrüstungen sind davon unbenommen. Fassadenbekleidungen, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig.
Durch die Vorschriften zu Farb- und Materialwahl wird gewährleistet, dass die Neubauten sich optisch in die umgebende Bebauung einfügen und keine Fremdkörper im Block bilden.
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in Form von Hecken vorzunehmen. Für Hecken sind einheimische Gehölze wie z.B. Weißdorn, Liguster, Hainbuche oder Eibe zu verwenden. Damit soll ökologischen Belangen Rechnung getragen werden

5.7 Nachrichtliche Übernahme
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Niederkassel. Altablagerungen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet sind der Stadt Troisdorf nicht bekannt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen
Die Anbindung der Bauflächen an die öffentliche Verkehrfläche erfolgt über einen privaten Erschließungsweg. Der Ausbau obliegt dem Eigentümer.

7. Kosten und Finanzierung
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes B 124, 1. Änderung entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

8. Bodenordnerische Maßnahmen
Besondere bodenordnende Maßnahmen sind für die Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Eine Änderung der Parzellierung steht den Eigentümern offen.

Troisdorf, 21.03.2002 In Vertretung

Wolfgang Pietrek	Manfred Uedelhoven
(Erster u. techn. Beigeordneter)	(Bürgermeister)