Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan E 66, Blatt 3, 2. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Eschmar
Bereich Spillbähnstraße, nördlich des Kindergartens

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes E 66, Blatt 3, 1. Änderung. Er beinhaltet die Flurstücke 1028 und 1148 (teilweise) der Gemarkung Sieglar, Flur 21. und umfasst eine ca. 0,13 ha große Fläche im Ortsteil Troisdorf-Eschmar. Das Plangebiet liegt nördlich des städtischen Kindergartens und wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das in die Spillbähnstraße mündet, erschlossen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diesen Teilbereich eine ca. 1100 m² große Baufläche für 2 freistehende Einfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Für diese Grundstücksgrößen gibt es in dem Plangebiet keine Nachfrage, der Bedarf an förderfähigen kleineren Grundstücken jedoch ist hoch. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3 soll diesem Bedarfswandel Rechnung getragen werden.

Statt der vorgesehenen Einzelhausbebauung wird eine Hausgruppe festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in der bisherigen Form erhalten, d.h. zweigeschossige Bauweise, GRZ: 0,4, Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 35° und 45°, Taufhöhe: 4,30 m und Firsthöhe 9,30 m. Lediglich die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) wird durch eine Bebauungsmöglichkeit mittels Hausgruppen (Reihenhäuser) ersetzt. Die vorgeschlagene Grundstücksteilung ermöglicht eine Bebauung mit 3 Reihenhäusern. Darüber hinaus werden Flächen für Garagen (alternativ Stellplatz oder überdachter Stellplatz) gesondert ausgewiesen. Jeder Hauseinheit kann eine Garage zugeordnet werden.

Zur Erschließung der beiden nordwestlichen Garagenflächen wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um ca. 7,00 m bis an die nördliche Grundstücksgrenze der Parzelle 1028 verlängert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange werden durch Anschreiben unterrichtet und es wird ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung wurde nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach UVPG (Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt.

Über die Planungs- und Verwaltungskosten hinaus entstehen der Stadt Troisdorf hierbei keine weiteren Kosten.

Troisdorf, den 06.05.2003

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 06.05.2003

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)