Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan H 54, 6. Änderung, Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Orchideenplatz.
Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Planentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan H 54 setzt für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet mit bis zu fünfgeschossiger, terrassierter, geschlossener Flachdachbebauung fest. In einem Teilbereich des möglichen Gebäudes sollte ein privater Kindergarten untergebracht werden. Auf dem gesamten Gelände können Tiefgaragen errichtet werden.

Die nun vorgesehene Änderung wurde möglich, weil sich das gesamte Gelände des Änderungsbereiches in der Hand eines Besitzers befindet, der mit der Herabzonung der Geschossigkeit und der Änderung der überbaubaren Flächen einverstanden ist.

Der gesamte Bereich soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Geschossigkeit soll im Bereich des Veilchenweges jedoch auf 3 Geschosse und im gesamten Restbereich auf 2 Geschosse festgesetzt werden. Zulässig sollen Hausgruppen mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad sein. Die geplante Anlage wird sich mit ihrer Abstufung gut zwischen die südlich gelegene, mehrgeschossige Bebauung und die nördlich gelegene eingeschossige Bungalow-Bebauung einfügen. Sie nimmt dabei von der Bauweise her Bezug auf die östlich gelegene Bauzeile. [redacted]. Für den zweigeschossigen Bereich sollen die Höchstzahlen der Baunutzungsverordnung, also eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 gelten.

Die Erschließung erfolgt z. Zt. über die bereits ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen und z. T. über private Erschließungsflächen. Lediglich im Bereich der Wendehämmer zwischen Orchideenplatz und dem Veilchenweg wurde auf der privaten Wegefläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Die erforderlichen Stellplätze werden z. T. in Gemeinschaftsgaragen und z. T. in Gemeinschaftsstellplätzen nachgewiesen.

Der im bisher rechtskräftigen Plan dargestellte Kindergarten auf privater Basis entfällt. Eine dringende Notwendigkeit hierfür besteht nicht, da sich im Nahbereich breits zwei öffentliche Kindergärten befinden. Im Innenbereich der Wohnanlage ist zudem eine private Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen.

Durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes H 54 werden keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Weiterhin entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Troisdorf, den 22. 03. 1985

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den