Begründung

gem. § 9 (8) BBauG zur 7. Änderung des Bebauungsplanes H 54,
Ortsteil Friedr.-Wilh.-Hütte, Bereich Gladiolenstraße

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan H 54, Blatt 1, weist für die Bauzeile westlich der Gladiolenstraße reines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise mit Satteldachabschluß aus. Die vordere Baugrenze liegt 5,o m hinter der Straßenbegrenzungslinie, die mögliche Bautiefe beträgt 20,o m. Das letzte Grundstück in dieser Bauzeile ist im Bebauungsplan als nichtüberbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Der Bebauungsplan endet an dieser Grundstücksgrenze.

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den angrenzenden Bereich Grünfläche mit dem Planzeichen "Friedhof" aus. Der bestehende Friedhof im Bereich Gladiolenstraße/Roncallistraße soll demnächst erweitert werden und wird dann die Freifläche zwischen der heutigen Friedhofsgrenze und der Wohnbauzeile einnehmen.
Die Wohnbebauung liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Oberlar der Dynamit Nobel AG, die Friedhofsflächen liegen in der Wasserschutzzone III A.

Der bestehenden Bebauung entlang der Gladiolenstraße und der geplanten Erweiterung hat der Regierungspräsident Köln als Obere Wasserbehörde mit Verfügung vom 30.01.1973 unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Die in den Bebauungsplan H 54 einbezogenen Teilflächen, die in der Wasserschutzzone II gelegen sind, dürfen nur einzeilig mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

2. Das in den Häusern anfallende Schmutzwasser darf nicht unterhalb der Kellersohle abgeleitet werden. Dabei ist das an verschiedenen Stellen anfallende Schmutzwasser jeweils innerhalb der Kellerräume zusammenzufassen und noch oberhalb des Kellerfußbodens mittels sichtbarer dichter Leitungen aus dem Haus heraus der städtischen Sammelkanalisation zuzuführen.

3. Die Kellerräume selbst dürfen keine Abläufe haben; eventuell anfallendes Schmutzwasser ist in die Kanalisation zu heben.

4. Der Einbau von Ölheizungsanlagen mit entsprechender Heizöllagerung ist nicht gestattet.

5. Für Einzelvorhaben in den unter Punkt 1. genannten Flächen ist über das Wasserwirtschaftsamt Bonn ein Antrag auf Befreiung beim Regierungspräsidenten zu stellen.

Die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises sah daher aus wasserwirtschaftlicher Hinsicht und unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes keine Hinderungsründe, das letzte unbebaute Grundstück ebenfalls zu bebauen, wenn die v.g. Bedingungen eingehalten würden.

Die einzelnen Punkte der Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes werden daher wie folgt im Bebauungsplan übernommen:

Zu 1.:

Dieser Punkt wird direkt durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Zu 4.:

Diese Forderung wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BBauG übernommen.

Zu 2., 3. und 5.:

Diese Punkte werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen, wobei Punkt 5 dahingehend korrigiert wird, daß für Einzelvorhaben in den unter Punkt 1 genannten Flächen ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu stellen ist.

Im übrigen erhält die Änderung Nr. 7 zum Bebauungsplan H 54 folgende Ausweisungen:

Reines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise, Satteldachabschluß.
Die Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungs- und vorderer Baulinie beträgt 5,o m, die Bautiefe zur hinteren Baugrenze beträgt 20,o m.
Die Grundflächenzahl beträgt o,4, die Geschoßflächenzahl o,5.

Diese Festsetzungen entsprechen genau den Aussagen der bereits bestehenden Bauzeile und werden daher unverändert übernommen, damit das letzte mögliche Gebäude einen harmonischen Abschluß der bestehenden Bauzeile bilden kann.

Aus stadtplanerischer Sicht soll die letzte Bebauungsmöglichkeit in dieser Zeile einen klaren Abschluß zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Friedhofserweiterung bilden.

Troisdorf-Sieglar, den 20.03.1986

In Vertretung

Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den

Bürgermeister