STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan K 130, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich Amselweg,
Zum Antoniuskreuz, Reichensteinstraße

- Ergänzende Wohnbebauung im Blockinnenbereich -

Satzungsbeschluss, 06.03.2012

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan K 130, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Amselweg, Zum Antoniuskreuz, Reichensteinstraße
(Ergänzende Wohnbebauung im Blockinnenbereich)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Geltungsbereich der Planänderung liegt im Süden des Stadtteils Kriegsdorf und umfasst ein rd. 2,8 ha großes Gebiet zwischen der Reichensteinstraße, der alten zentralen Dorfstraße, und beiderseits des Amselweges am Ortsrand. Die nordwestliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Straße Zum Antoniuskreuz. Die südöstliche Plangebietsgrenze verläuft an der Grenze des bis zum Amselweg durchgehenden Grundstücks Reichensteinstraße 25.

Das so umschriebene Gebiet wird durch eine zweigeschossige Wohnbebauung unterschiedlicher Bauepochen geprägt. Entlang der Reichensteinstraße ist in Teilen noch eine historische Bausubstanz in Form von ehemaligen kleinbäuerlichen Anwesen und Handwerkerhäusern vorhanden, die heute alle weitgehend als Wohnhäuser genutzt werden. Die überwiegend giebelständigen Satteldachgebäude sind durch Umbau und Erweiterung stark verändert worden. Lediglich das einzige Fachwerkhaus Reichensteinstraße 31 ist in seiner historischen Substanz als zeittypisches Zeugnis so original erhalten, dass es als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen worden ist.

An der Reichensteinstraße hat der Abbruch des Reichensteiner Hofes nach 2004 eine 50 m breite Baulücke hinterlassen, die heute mit Wohnbebauung gefüllt ist (traufständige Satteldachhausgruppen Reichensteinstraße 23a-e). Weitere ehemals dem Hof zugehörige Wohn- und Wirtschaftsgebäude schließen sich südöstlich außerhalb des Plangebietes an. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt die ehemalige Gaststätte Henseler mit dem großen Tanzsaal.

Auf der Nordostseite des Amselweges liegen die ehemaligen rückwärtigen Wirtschaftsflächen des Reichensteiner Hofes. Die Fläche bildet am Amselweg eine 65 m breite Baulücke. Tief im Blockinneren befindet sich das in den 1970er Jahren neu errichtete Wohngebäude des seinerzeitigen Hofes (Amselweg 26). Das zweigeschossige Satteldachgebäude wird weiterhin für Wohnzwecke genutzt und ist von der ehemaligen Hofzufahrt am Amselweg erschlossen. Die Zufahrt wird von einer Reihe Nadelbäume gesäumt. Die südöstlich der Zufahrt gelegene Fläche stellt sich als alter Obstgarten dar mit z. T. bereits abgängigen und überalterten Obstbäumen. Die Wiesenfläche nordwest-

lich der Zufahrt mit teilweise älterem Baumbestand hat parkähnlichen Charakter. Am Amselweg steht eine besonders wertvolle alte Linde.

Gegenüber der ehemaligen Hofzufahrt am Amselweg besteht eine weitere im Mittel 45 m breite Baulücke unmittelbar am Ortsrand mit direktem Anschluss an die Feldflur. Im Weiteren Verlauf des Amselweges folgt eine zweigeschossige Wohnbebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit fast ausschließlich Satteldächern, teils traufständig, teils giebelständig. Nordwestlich des Wohnhauses des seinerzeitigen Reichensteiner Hofes ist ein weiteres Haus im Blockinneren vorhanden, das ebenfalls vom Amselweg erschlossen wird. Das eingeschossige Wohngebäude Amselweg 36 wurde einstmals als Landarbeiterwohnhaus genehmigt und später ausgebaut und erweitert. Es gehört zu den wenigen eingeschossigen Gebäuden im Plangebiet und trägt ein steileres Dach.

Die am Amselweg vorzufindende Art der Bebauung setzt sich auch in der Straße Zum Antoniuskreuz fort.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entlang der Reichensteinstraße als gemischte Baufläche dar, im Übrigen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan K 130, 3. Änderung unter Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Baugebietskategorien reines Wohngebiet am Ortsrand Amselweg, allgemeines Wohngebiet auf der Nordostseite des Amselweges und in der Straße Zum Antoniuskreuz sowie Mischgebiet an der Reichensteinstraße entwickelt. Die Mischgebietsausweisung weicht in der Grundstückstiefe von der dargestellten gemischten Baufläche ab, da sich die Darstellung an der Bautiefe der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle orientierte, die heute hier nicht mehr vorhanden ist. Die Tiefe des festgesetzten Mischgebietes entspricht der Grundstückstiefe der heute existierenden Wohnnutzung.

Für das Plangebiet besteht zurzeit der Bebauungsplan K 130 in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 03.02.2004. In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden Baugrenzen und die Straßenbegrenzungslinie entlang der Reichensteinstraße neu festgesetzt, weil die Flucht des ehemaligen Hofgebäudes teilweise nur einen eingeengten straßenbegleitenden Gehweg zuließ. Außerdem wurde die Festsetzung eines geplanten Fußweges zwischen Amselweg und Reichensteinstraße aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 130 vom 17.10.1985 sind unverändert übernommen worden und gelten fort.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt auch in der Fassung der 1. Änderung somit rückwärtig der Reichensteinstraße weiterhin eine am Bestand von 1985 abgeleitete Bebauung als Misch- und Dorfgebiet fest, entlang der übrigen Blockränder als allgemeines Wohngebiet (auf der Südwestseite Amselweg direkt am Ortsrand reines Wohngebiet). Der Blockinnenbereich ist auf dem Grundstück des ehemaligen Reichensteiner Hofes für eingeschossige landwirtschaftliche Betriebsgebäude ausgewiesen. Das auf dem Grundstück vorhandene zweigeschossige Wohnhaus Amselweg 26 ist durch diese Festsetzung planungsrechtlich nicht abgesichert. Auch das ehemalige Landarbeiterwohnhaus auf dem Nachbargrundstück Amselweg 36 berücksichtigt der Bebauungsplan nicht. Es liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die fehlende planungsrechtliche Absicherung der beiden Wohngebäude im Blockinnenbereich. Für das Haus Amselweg 36 führte dies dazu, dass für eine beabsichtigte Aufstockung auf zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach von 30° keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden konnte. Die Eigentümer haben daraufhin mit Schreiben vom 21.03.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Im Zuge dieses Antrages hat der Eigentümer des Hauses Amselweges 26 ebenfalls um planungsrechtliche Absicherung seines Wohnhauses gebeten und darüber hinaus angeregt, für die übrige Freifläche im Blockinnenbereich eine ergänzende Wohnbebauung auszuweisen.

Aufgrund der Anträge wurde die Planänderung eingeleitet, da die Mobilisierung von Wohnbauland im Innenbereich im öffentlichen Interesse liegt und für eine geordnete Weiterentwicklung der Bebauung in diesem Bereich ein Planungserfordernis besteht. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des ausgewiesenen Dorfgebiet sind mit Abbruch des Hofes funktionslos geworden ist und bedürfen in diesem Teilbereich einer Überarbeitung.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In Anbetracht des auch in den nächsten Jahren noch bestehenden Wohnbedarfs soll im Planänderungsbereich die Möglichkeit genutzt werden, im Rahmen von Innenentwicklung neues Wohnbauland zu schaffen bzw. vorhandene Wohnbaugrundstücke angemessen ausnutzen zu können. Die Initiative der Antragsteller wurde zum Anlass genommen, auch bei den übrigen Eigentümern im Änderungsbereich die Mitwirkungsbereitschaft an einer Nachverdichtung der Bebauung zu ermitteln. Da außer bei den Antragstellern kein Interesse an einer Verdichtung der baulichen Nutzung besteht, beschränkt sich die Planänderung im Wesentlichen auf die Grundstücke der Antragsteller.

Für das Grundstück Amselweg 36 soll aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung, in der zweigeschossige Gebäude überwiegen, der zweigeschossige Bebauungsansatz des Hauses Amselweg 26 aufgegriffen werden. Ferner ist es Ziel der Planänderung, eine ergänzende Wohnbaulandmobilisierung im Blockinneren planungsrechtlich

vorzubereiten, um das rd. 5.000 qm große Grundstück Amselweg 26 einer angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen.

Die übrigen Festsetzungen für die straßenbegleitende Bebauung sollen weitgehend unverändert aus dem gegenwärtig geltenden Bebauungsplan in die Planänderung übernommen werden, da sich hier keine wesentlichen Veränderungen im baulichen Bestand vollzogen haben.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst nur ca. 27.700 qm mit einem erheblichen Anteil an privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen). Sofern der gesamte Geltungsbereich der Änderung mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,5 ausgenutzt würde (0,4 im Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet), wäre maximal eine Grundfläche von 13.850 qm realisierbar.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Verhältnis zum Baurecht) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Habitate, die für den Artenschutz von besonderer Bedeutung wären, sind im Bereich der geplanten Nachverdichtungsflächen nicht gefunden worden.

Der nach den Kriterien der Baumschutzsatzung erhaltenswerte Baumbestand umfasst 23 Bäume, auf die bei der Planung soweit wie möglich Rücksicht genommen worden ist. In den überbaubaren Flächen liegen davon 10 Bäume, für die ein unmittelbarer Anspruch auf Beseitigung abgeleitet werden kann. Ersatz für abgängige Bäume wird nach den Regelungen der Baumschutzsatzung geleistet. Vorrang vor der baulichen Nutzung wird der Erhaltung der alten Linde eingeräumt, die entsprechend als zu erhaltender Baum auch planungsrechtlich festgesetzt ist. Diese Festsetzung ist auch aufgrund der räumlichen Wirkung dieses Großbaumes gerechtfertigt.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind im Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln hat ergeben, dass ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Flächen empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In den Hinweisen des Textteiles des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen. Eine baubegleitende Überprüfung im Einzelfall ist zweckmäßig, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, wann und in welcher Form das Nachverdichtungspotential auf dem Grundstück Amselweg 26 genutzt wird.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt entlang der Reichensteinstraße bestandsbezogen ein Mischgebiet fest. Insbesondere die noch vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäude und vereinzelt im gesamten Straßenverlauf der Reichensteinstraße noch vorhandene gewerbliche Nutzungen lassen eine Festsetzung als gemischte Baufläche geeigneter erscheinen als eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Dieser Baugebietskategorie entspricht das übrige Plangebiet mit Ausnahme der im Amselweg direkt am Ortsrand liegenden Bebauung, die weiterhin als reines Wohngebiet festgesetzt ist. Damit wird der besonderen Lagequalität Rechnung getragen, die von Störungen jeglicher Art freigehalten werden soll, insbesondere auch von Einwirkungen von der Feldflur aus.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für das Grundstück Amselweg 26 auf zwei Wohnungen beschränkt, da dort eine Grundstücksfläche von insgesamt rd. 5.000 qm in einer Hand zur Verfügung steht. In Anbetracht dieser Größe ist sicherzustellen, dass eine ortsuntypische Verdichtung mit einer Mehrfamilienhausbebauung vermieden wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl, die Zahl der Geschosse und Festsetzungen zur Gebäudehöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete, auch im Mischgebiet, da dieses bereits stark von Wohnnutzung geprägt wird. Damit werden die Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Planes übernommen. Mit der Festsetzung einer Mindestgröße für die Wohnbaugrundstücke (400 qm je Einzelhaus, 250 qm je Doppelhaushälfte) bleibt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke insbesondere im blockinneren Nachverdichtungsbereich angemessen limitiert.

Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem baulichen Bestand abgeleitet und als Höchstmaß festgesetzt. Eine räumliche Differenzierung der Geschossigkeit im Sinne einer niedrigeren Innenblockbebauung ist im baulichen Ansatz des vorhandenen Wohnhauses Amselweg 26 nicht vorhanden. Von den Antragstellern der Planänderung ist auf dem Grundstück Amselweg 36 auch eine Aufstockung in Anpassung an Haus 26 beabsichtigt. Einer Fortführung der zweigeschossigen Bebauung nach Vorbild dieses Hauses wird stattgegeben, da First- und Dachhöhe des Hauses verhältnismäßig niedrig sind und so die Gebäudehöhe insgesamt verträglich bleibt. Mit der durchgängigen maximalen Zweigeschossigkeit ist zugleich eine geringere Inanspruchnahme von Grundflächen verbunden, die einer Auflockerung der Bebauung zugute kommt. Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung unter den genannten Abwägungsgesichtspunkten setzt der Bebauungsplan im rückwärtigen Neubaubereich zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen fest.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Bauweise entspricht der vorhandenen Bauweise. Überwiegend ist die offene Bauweise vorgegeben. In dem neu erschlossenen Blockinnenbereich ist die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt mit der ergänzenden abweichenden Festsetzung, dass die Baukörperlängen auf 15 m begrenzt sind. Damit ist eine

kleinteilige, aufgelockerte Bebauung sichergestellt. In den Baufenstern können somit keine riegelartigen Gebäudezeilen entstehen. Die daraus entwickelbaren Baukörperkubaturen sind insbesondere für eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung geeignet.

An der Reichensteinstraße erfordert die Altbebauung die Beibehaltung der bisher festgesetzten abweichenden Bauweise. Danach kann grundsätzlich auf die Grenzen gebaut werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, einen Abstand nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu halten. Im Ergebnis wird damit eine offene, geschlossene oder halboffene Bebauung möglich bzw. planungsrechtlich im Bestand gesichert.

Die überbaubaren Flächen fassen im Wesentlichen den baulichen Bestand und bieten situationsbezogen Spielraum für bauliche Erweiterungen. Eine durchgehende hintere Baugrenze am Blockrand wurde beibehalten, um mit einer allgemeingültigen städtebaulichen Ordnungsmaxime ein konfliktträchtiges „Ausfransen“ der Bauflucht auszuschließen.

5.3 Garagen und Stellplätze

Die von Garagen und Carports ausgehenden Wirkungen können das Wohnen stören, sodass es zur Vermeidung von Konflikten gerade bei einer verdichteten Bebauung erforderlich ist, im Interesse eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes Regelungen zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen zu treffen. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen und der für Garagen gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn sie rückwärtige Wohngärten nicht stören, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und der Straßenausbau nicht entgegensteht. Mit dieser Ausnahmevorschrift soll dem Bedürfnis Rechnung getragen werden, weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück verträglich unterzubringen. Dazu sind die vorgenannten Anforderungen zu erfüllen.

5.4 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen

5.4.1 Individualverkehr

Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden im Plan festgesetzt.

Die Neuerschließung im Bereich des Grundstücks Amselweg 26 hat aufgrund der geringen Größe überwiegend privaten Charakter, sodass eine Privaterschließung vorgesehen ist. Daher werden die Erschließungsflächen nur über festgesetzte Flächen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (s. Nr. 5.4.3). Da sich die gesamte zu erschließende Fläche in der Hand eines Grundstückseigentümers befindet, sind auch die Voraussetzungen für den Vollzug einer privatrechtlichen Sicherung der Erschließung gegeben.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt ganz oder teilweise im 300 m-Radius der Haltestellen Akazienweg und Offenbachstraße der Buslinien 507 und 508, die im 60 Minuten-Takt bedient werden und über die Umsteigeanlage Spich fahren.

5.4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die rückwärtige Neuerschließung ist für ein sicheres Befahren mit Müllfahrzeugen, Umzugswagen und anderen größeren Lkw bemessen, ohne Begegnungsmöglichkeit. Insbesondere im Einmündungsbereich ist eine Befahrung ohne Rangieren und Beschädigungen an den späteren Einfriedungen zu gewährleisten. Die T-förmige Ausbildung mit einer Fahrgassenbreite von 6 m erlaubt ein Zurückstoßen mit dem Müllfahrzeug und die Unterbringung von ruhendem Verkehr im (privaten) Straßenraum. Aufgrund der Entfernung zur hinteren Bauzeile entstehen Fußweglängen von bis zu 85 m, die eine Befahrungsmöglichkeit auch mit Lkw erfordert.

5.5 Immissionsschutz

Die Reichensteinstraße erfüllt gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP) in der Netzhierarchie die Funktion einer Sammelstraße für Kriegsdorf. Sie nimmt darüber hinaus auch einen hohen Anteil Durchgangsverkehr auf, der von der L 332 die Autobahnschlussstelle Spich der A 59 sucht. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung L 332n, Ortsumgehung Sieglar-Eschmar Fortschreibung / Aktualisierung (IGEPA Verkehrstechnik Gmbh, Niederzier August 2003) im Auftrage des Landesbetriebes Straßenbau wurde im Jahr 2003 für die Reichensteinstraße eine Verkehrsbelastung von 2.963 Fahrzeugen (Fz) in24 h ermittelt. Diese deckt sich mit einer städtischen Verkehrszählung aus 2004. Der Lkw-Anteil beträgt 6,8 %. Die Belastung im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr beträgt rund 8 % der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsmenge (DTV).

Mit der Verwirklichung der L 332n ist jedoch die Abbindung der Reichensteinstraße von der L 332 vorgesehen. Die Prognosebelastung reduziert sich dann auf 307 Fz/24 h. Die sofortige Vollziehung des Planfestellungsbeschlusses ist angeordnet und die Durchführung der Maßnahme im Landesausbauplan abgesichert. Im Flurbereinigungsverfahren Sieglar-Eschmar erfolgt derzeit die Bodenordnung. Der Baubeginn erfolgt in 2012. In Anbetracht dieser Sachlage ist auf die Festsetzung passiver Schallschutzvorkehrungen in der Reichensteinstraße verzichtet worden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet mit Gas, Wasser und Elektrizität ist gewährleistet. Die erforderlichen Anschlussleitungen für die innere Erschließung können hergestellt werden.

Der Neubaubereich muss an einen Regenrückhaltekanal im Amselweg angeschlossen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Regenereignissen der Wasserstand bis zur Straßenoberkante über den Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation ansteigen kann. Alle unterhalb der Straßenkrone liegenden Entwässerungseinrichtungen müssen deshalb gegen Rückstau gesichert werden.

Für die Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden, ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen zu versickern. Da der Planänderungsbereich im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Zündorf liegt, ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Der Nachweis der gemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserversickerung ist durch das als **Anlage 1** der Begründung beigefügte Gutachten der GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter, vom 06.09.2011 erbracht. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist möglich, sofern eine Mulden-Rigolen-Versickerung angewandt wird. Dabei ist die Rigole durch die Deckschicht mit schluffigen Anteilen bis in die anstehende durchlässige Kiesschicht zu führen, die in einer Tiefe von ca. 2,20 m zu erwarten ist.

5.8 Gestaltungsvorschriften

In den Bebauungsplan sind Vorschriften über die Dachform und Dachneigung aufgenommen, da diese Gestaltungsvorschriften in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen. Darüber hinaus besteht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 130 einschließlich der Geltungsbereiche späterer Änderungen eine am 26.05.1985 in Kraft getretene isolierte Gestaltungssatzung, die unverändert ihre Gültigkeit behält.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden bzw. wird privat von den Grundstückseigentümern hergestellt. Für die entwässerungstechnische Erschließung ist zu beachten, dass nach § 2, Punkt 7b der Entwässerungssatzung des Abwasserbetriebes Troisdorf in Privatstraßen verlegte Sammler zur Erschließung mehrerer Grundstücke zur öffentlichen Abwasseranlage gehören.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine Kosten.

Anlagen

- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes,GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult,oHG, Alfter, 06.09.2011 **(Anlage 1)**

Troisdorf,

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 2
3 Ziel und Zweck der Planung 3
3.1 Anlass der Planung 3
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen 5
5.3 Garagen und Stellplätze 6
5.4 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen 6
5.4.1 Individualverkehr 6
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr 7
5.4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 7
5.5 Immissionsschutz 7
5.7 Ver- und Entsorgung 7
5.8 Gestaltungsvorschriften 8
6 Verwirklichungsmaßnahmen 8
7 Kosten und Finanzierung 8
Anlagen 8