STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan M 63, Blatt 1, 3.Änderung

Stadtteil Troisdorf - Müllekoven
Bereich „Zum Hühnerberg“, „Dorfstraße“

(im vereinfachten Verfahren – ohne Durchführung einer Umweltprüfung)

Satzungsbeschluss

Stadt Troisdorf

B e g r ü n d n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 BauGB

Bebauungsplanes M 63, Blatt 1, 3. Änderung

Ortslage Troisdorf-Müllekoven,

Bereich „Zum Hühnerberg“/ „Dorfstraße“

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan M 63, Blatt 1 in der Ortslage von Müllekoven umfaßt den relativ großflächigen Bereich zwischen Ortseingang Müllekoven und der Dorfstraße. Er ist seit dem 12.04.1990 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 35 und 36, die zwischen der „Dorfstraße“ und dem „Krähenweg“ entlang der Straße „Zum Hühnerberg“ liegen.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation, Ziel und Zweck der Änderung

Der seit dem 12.04.1990 rechtsgültige Bebauungsplan M63, Blatt 1 setzt straßenseitig „Zum Hühnerberg“ eine überbaubare Fläche mit 3,00m bis 3,50m Abstand zur Straße fest. Das Bestandswohnhaus „Zum Hühnerberg“ 3 wurde dabei nur teilweise in die überbaubaren Flächen einbezogen, sodass ein Teil des bestehenden Gebäudes im rechtskräftigen Bebauungsplan in nicht überbaubarer Fläche bis zur Straßengrenze liegt und bzgl. dieser Baugrenzüberschreitung lediglich Bestandsschutz genießt.

Für das bestehende Wohnhaus am Hühnerberg 3 wurde am 21.06.2012 eine Baugenehmigung zur Erneuerung des Dachstuhls und zur Aufstockung des mittleren Baukörpers erteilt. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden aufgrund des schlechten baulichen Zustandes die Außenwände und die Decken des straßenseitigen Bestandsgebäudes nahezu vollständig abgebrochen. Dadurch ist der Bestandsschutz erloschen.

Im laufenden Bauantragsverfahren für die Neuerrichtung des Gebäudes am Hühnerberg 3 liegen Zustimmungen der betroffenen Nachbarn der Dorfstraße 102 und Am Hühnerberg 2 vor. Der vereinfachte Bebauungsplan M 63, Blatt 1, 3. Änderung hat danach gem. § 33 Abs. 3 BauGB vor der Beteiligung der eingeschränkten Öffentlichkeit bereits materielle Planreife erreicht.
Die betroffene Öffentlichkeit, die im Bebauungsplanverfahren gem. § 3 Abs.2 Satz 2 sowie § 13 Abs.2, Punkt 2 BauGB zu beteiligen ist, entspricht den o.g. Nachbarzustimmungen.

Das Bauvorhaben befindet sich im dörflich geprägten Ortsteil Müllekoven, dessen Charakter u.a. durch Straßen angrenzende, dichte Bebauung geprägt ist. Durch die Verschiebung der Baugrenze an die Straße im Bereich des Gebäudes zum Hühnerberg wird diese typische Struktur an der Stelle nochmals hervorgehoben und steht im Zusammenhang mit dem benachbarten Gebäude in der Dorfstraße 100, indem sie eine gemeinsame Bauflucht bilden.

4. Geänderte Festsetzungen

Aufgrund der oben erläuterten Zielsetzung wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenze im bebauten Bereich „Zum Hühnerberg“ 3 entsprechend dem Bestand bis an die Straßengrenze verschoben.

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes M 63, Blatt 1 werden übernommen.

Troisdorf, den

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co.-Dezernent II

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister