Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplanentwurf S 155

Stadtteil Troisdorf-Sieglar

Bereich zwischen Pastorserlen, Troisdorfer Straße und Larstraße

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan S 155 liegt im Stadtteil Troisdorf-Sieglar und umfaßt eine Fläche von ca. 0,2 ha im Blockinnenbereich, der von den Straßen Pastorserlen, Troisdorfer Straße und Larstraße umgrenzt ist. Es wird von der Straße Pastorserlen über einen Stichweg erschlossen. Die Umgebung ist geprägt durch eine Blockrandbebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise, überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die plaungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der bislang brach liegenden Flächen im Blockinnenbereich schaffen und eine geordnete Erschließung und Bebauung sicher stellen. Mit der Nutzung innerörtlicher Flächenreserven in guter Lage zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll insgesamt das Siedlungswachstum an den Ortsrändern verringert werden.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Die ehemalige Nutzung des Plangebietes als Gartenland ist weitgehend aufgegeben und die Fläche weithin verwildert und überwuchert. Der vorhandene Baumbestand umfaßt mehrere Obstbäume und verschiedene andere Baumarten sowie kräftigen Strauchbewuchs, die nach der Baumschutzsatzung zu beurteilen und möglichst zu erhalten.
Geschützte Arten von Flora und Fauna werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.
Da das Bebauungsplangebiet nach bestehender Rechtslage nicht bebaubar ist, sind die zu erwartenden Eingriffe grundsätzlich auszugleichen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 ist nicht erforderlich, da weder die Schwellenwerte noch die Vorprüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden. Die aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter 600 qm und damit erheblich unterhalb des Vorprüfwertes von 20.000 qm.

Gesamtfläche Baugebiet	1.895 qm
./. Wegefläche	130 qm
Nettobaufläche	1.765 1m

Nettobaufläche x Grundflächenzahl = Grundfläche			
1,765	x	0,3	= 529,5 qm

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes S 155 Wohnbaufläche aus.

4.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bislang kein rechtkräftiger Bebauungsplan vor, es ist als bebauter Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten. Nach der Struktur der umgebenden Bebauung ist gegenwärtig eine Bebauung des Blockinnenraumes nicht zulässig

5. Festsetzungen des B-Planes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Durch diese Regelung ist gewährleistet, dass in diesem störungsempfindlichen Blockinnenraum nur Wohngebäude errichtet werden können. Zu diesem Zwecke werden in den textlichen Festsetzungen auch die nach § 3 Abs. 3, Nr. 1 und 2 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Verbindung mit § 1 Abs. 6, Nr. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden für die Bebauung eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,3, die Geschoßflächenzahl bei 0,6. Beide Werte liegen bewußt unter der nach BauNVO zulässigen Maximalausnutzung, um eine aufgelockerte Bebauung im Blockinnenbereich sicherzustellen.
Aus diesem Grund wird weiterhin festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den gesamten Planbereich wird eine Einzelhausbebauung festgelegt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur des umgebenden Blockrandes. Die überbaubaren Flächen sind möglichst großzügig dimensioniert und sichern vornehmlich die Abstände zu den benachbarten Grundstücken. Um Beeinträchtigungen mit der umgebenden Bebauung zu vermeiden, sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 8 qm außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Erschließung

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Plan wird im Süden jedoch von der Straße Pastorserlen tangiert, die als

Anliegerstraße einzustufen ist. Die Anbindung der geplanten Bebauung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger formuliert wird.
Die Ausbaustandards und sonstige Anforderungen an die Erschließung sind mit der Stadt Troisdorf, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (z.B. Feuerwehr) abzustimmen.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Die Errichtung zusätzlicher Parkplätze für Besucher ist auf Grund des geringen Umfanges der Bebauung nicht erforderlich.

5.4.3 Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr sind keine gesonderten Verkehrsflächen vorgesehen, sie werden ebenfalls auf der privaten Verkehrsfläche geführt, die Mischflächencharakter aufweisen soll. Auf der angrenzenden Straße Pastorserlen steht den Fußgängern ein zweiseitiger Gehweg zur Verfügung, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn mitgeführt.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über Bushaltestellen in der Larstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwässer aus dem Bebauungsplangebiet werden über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Müllekoven zugeleitet.
Alle anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51a LWG auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Aufgrund der festgesetzten Bauweise sowie der geringen Grundflächenzahl (GRZ) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken in der vorgesehenen Form möglich ist. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb einer unterschiedlich starken Deckschicht aus Hochflutlehm wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben im Stadtteil Sieglar bereits festgestellt, so dass auf die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens verzichtet werden konnte.
Das auf dem Gebiet der privaten Zufahrt anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal in der Straße Pastorserlen zugeführt.
Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist vorhanden.

5.6 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen oder Spielplätze ausgewiesen. Im Nahbereich finden sich jedoch Spielanlagen in der Alemanenstraße und der Donatusstraße. Zudem liegt in der näheren Umgebung der offene Landschaftschaftsraum der Siegaue, die eine Vielzahl von Naherholungsmöglichkeiten bietet.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Als Dachform sind im Planbereich ausschließlich Satteldäch mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorherrschenden Bebauung in der Umgebung und soll gleichzeitig verhindern, dass die Baukörper im Blockinnenbereich zu massiv wirken.
Dachgauben und Ziergiebel sind zulässig. Sie dürfen in der Gesamtbreite ihrer Anlagen bis zu 1/3 der Trauflänge betragen, einzeln jedoch nicht mehr als 3 m, um

zu verhindern, dass die festgelegte Dachform durch übermäßige Aus- und Aufbauten konterkariert wird.
Hinsichtlich der Farb- und Materialwahl wird für die Dachflächen bestimmt, dass Flächen mit mehr als 6 ° Neigung mit grauen, anthrazit bis schwarzen oder braunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken sind. Bitumenbahnen oder Folien sind nicht zulässig, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben hingegen unberührt.
Die Außenwandflächen der Hauptanlagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Sichtmauerwerk ist in Braun- oder Beigetönen auszuführen, die Putz- und Holzflächen sind in Weiß- oder Pastelltönen zu halten. Die Farben Grün, Blau und Violett dürfen nicht verwendet werden. Untergeordnete Bauteile wie Sockel oder Fensterbrüstungen sind davon unbenommen. Fassadenbekleidungen, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig.
Durch die Vorschriften zu Farb- und Materialwahl wird gewährleistet, dass sich die Neubauten sich optisch in die umgebende Bebauung einfügen und keine Fremdkörper im Block bilden.
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in Form von Hecken vorzunehmen. Für Hecken sind einheimische Gehölze wie z.B. Weißdorn, Liguster, Hainbuche oder Eibe zu verwenden. Damit soll ökologischen Belangen Rechnung getragen werden

5.8 Nachtrichtliche Übernahme
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Altablagerungen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet sind der Stadt Troisdorf nicht bekannt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen
Die Anbindung der Bauflächen an die öffentliche Verkehrfläche erfolgt über einen privaten Erschließungsweg. Der Ausbau obliegt dem Eigentümer.

7. Kosten und Finanzierung
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes S 155 entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

8. Bodenordnerische Maßnahmen
Besondere bodenordnende Maßnahmen sind für die Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Eine Änderung der Parzellierung steht den Eigentümern offen.

9. Anlagen
- Stadtökologischer Fachbeitrag

Troisdorf, 08.11.2001

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter

Troisdorf, 08.11.2001

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)