B e g r ü n d u n g

gemäß § 2 a (6) BBauG zur Änderung des Bebauungsplanes S 16, 7. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen Larstraße, Mühlenstraße und Kirchhofstraße

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 21.6.1982 die 7. Änderung des Bebauungsplanes S 16 beschlossen.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen räumlichen Geltungsbereich, der zwischen den Straßenachsen der Kirchhofstraße, der Larstraße und der Mühlenstraße liegt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung S 16, 7. Änderung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Wesentliches Planungsziel ist die Ergänzung und Abrundung der Randbebauung des angesprochenen Bereiches auf der Grundlage der in der Örtlichkeit vorgegebenen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Weiterhin soll gegenüber dem alten rechtskräftigen Plan nunmehr auch die Parzelle Gemarkung Sieglar, Flur 8, Nr. 198, in den Bebauungsplan zur Abrundung mit aufgenommen werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den Planbereich W= Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Im Bereich des Baugebietes an der Larstraße ist Mischgebiet festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt im Sinne der hier bereits verwirklichten bzw. als wünschenswert anzusehenden Nutzung, die um den Rathausplatz herum Läden und kleinere Handwerksbetriebe einschließt. Auch das auf der Larstraße bestehende Verkehrsaufkommen war für die Bestimmung der vorgesehenen Nutzung mit entscheidend. In den übrigen Planbereichen wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Nutzung.

Maß der Nutzung:

Entlang der Larstraße wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt, weil hier die vorhandene Bausubstanz in Ansätzen eine solche Höhenentwicklung vorgibt. In den übrigen Planbereichen wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Außerdem erhält die Bebauung entlang der Larstraße südlich angrenzend eine eingeschossige Anbauzone, die der Ausweitung der geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoß dient (z.B. Lagerräume).

Das Maß der Nutzung werden die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)angegeben.

Bauweise:

Im Bereich der Larstraße und der Kirchhofstraße wird die geschlossene Bauweise ausgewiesen, damit der bereits in Ansätzen vorhandenen Geschlossenheit dieser Straßenzüge Rechnung getragen werden kann. Entlang der Mühlenstraße wird die offene Bauweise ausgewiesen, weil dies der Örtlichkeit entspricht und mit der offenen Bauweise allmählich in den dort beginnenden Außenbereich übergeleitet werden soll.

Die eingeschossige Anbauzone im Hintergelände der Larstraße wird in abweichender Bauweise festgesetzt. Dies geschieht, um Belichtungsprobleme zu vermeiden.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Die Larstraße, die Mühlenstraße und die Kirchhofstraße umgeben das Plangebiet als äußeren Ring. Somit kann das Plangebiet von allen Seiten angefahren werden.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet an der Larstraße und am südlichen Teil der Mühlenstraße durch die diese Straßen begleitenden Fußwege erschlossen. Der östliche Teil der Mühlenstraße und die Kirchhofstraße werden gemischt genutzt.

Ruhender Verkehr:

Der durch die Bebauung der Grundstücke des Plangebietes verursachte ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken des Plangebietes selbst aufgenommen. Somit kann die Frage des Parkraumes auf den privaten Grundstücken geklärt werden.

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 1o3 BauO NW beigegeben.

Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.

Die Festsetzung von Satteldächern erfolgt in diesem Zusammenhang aufgrund der örtlich bereits überwiegend vorgegebenen Situationen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung stehen keine Hindernisse entgegen, da sämtliche das Plangebiet umfahrenden Verkehrsflächen in städt. Besitz sind.

Bodenordnende Maßnahmen:

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind einige ungünstige Grundstückszuschnitte vorhanden. Diese können jedoch leicht auf privater Basis durch Arrondierungen und Grenzbegradigungen geordnet werden, so daß es keines förmlichen Umlegungsverfahrens bedarf. Im übrigen orientiert sich die Bebaubarkeit der Grundstücke weitestgehend an den privaten Eigentumsverhältnissen.

Kosten für die Gemeinde:

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, da die Erschließungsanlagen vorhanden sind.

In Vertretung

Troisdorf, den o7.o4.1983

(Bauer)
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister