Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan S 61, Blatt 1, 2. vereinfachte Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 BauGB

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Straße „Auf dem Grend“ 16 bis 24

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes S 61, Blatt 1 liegt im Stadtteil Troisdorf-Sieglar im Bereich der Grundstücke der Straße „Auf dem Grend“ 16 bis 24. Während auf der Nordostseite der Straße, die den Ortsrand bildet, die Bebauung inzwischen vollständig als zweigeschossige Satteldachbebauung realisiert worden ist, befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite zwischen Hausnr. 22 und 24 noch eine rd. 30 m breite Baulücke, die sich über drei Grundstücke erstreckt. Die nordwestlich an die Baulücke angrenzenden Grundstücke „Auf dem Grend“ 16 bis 22 sind mit einer Reihenhausgruppe von zwei Vollgeschossen üblicher Geschosshöhe bebaut. Die Häuser sind mit Flachdach errichtet. Die Baulücke ist grenzständig angebaut. Das Grundstück „Auf dem Grend“ 24 auf der anderen Seite der Baulücke ist mit einem Einzelhaus bebaut, das größeren Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze hält. Geschossigkeit und Dachform entsprechen der Bebauung auf der anderen Seite der Baulücke. Im weiteren Straßenverlauf in südlicher Richtung knickt die Straße ab und ist nur noch einseitig auf der Nordwestseite mit anderthalbgeschossigen Satteldachhäusern bebaut. In der Fortsetzung schließen sich eingeschossige Bungalows mit Flachdach (max. zulässig flachgeneigte Walmdächer) an. In nördlicher Richtung ist der weitere Straßenverlauf mit Ausnahme des Gebäudes an der Einmündung zur projektierten Ubierstraße durch eine homogene voll zweigeschossige Satteldachbebauung gekennzeichnet. Das Eckgebäude „Auf dem Grend“ 12 ist mit Flachdach ausgeführt. Diese Dachform kennzeichnet im Gegensatz zu der übrigen Umgebungsbebauung den Änderungsbereich.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

Entstanden ist die Flachdachbebauung aufgrund eines nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1975, der zwingend Flachdächer festsetzte. Der gegenwärtig geltende Bebauungsplan S 61, Bl. 1 vom 22.02.1992 setzt hingegen wieder Satteldächer fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine reduzierte Traufhöhe von 4,50 m fest, sodass das 1. Obergeschoss bereits im Dachgeschoss liegt, das allerdings mit einem Drempel Vollgeschosshöhe erreichen darf (Vollgeschoss im Dachgeschoss). Diese Festsetzung gilt auch für die Neubebauung an der projektierten Ubierstraße und die vorhandene anderthalbgeschossige Bebauung an der Straße „Auf dem Grend“, wo die Straße nur noch einseitig angebaut ist und sich die freie Feldflur anschließt. Die Festsetzung wurde getroffen mit der Begründung, dass die gewählte Bauhöhezwischen den eingeschossigen Bungalows im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes und der vorhandenen Zweigeschossigkeit

im nördlichen Abschnitt vermitteln soll. Sie hat für die voll zweigeschossigen Flachdachgebäude zur Folge, dass die Aufstockung von Satteldächern wegen der Traufhöhenüberschreitung von 4,50 m formell eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert. Für Hausgruppen kann daran die Bedingung geknüpft werden, dass nur die gesamte Hausgruppe ein Dach erhält und Einzeldächer nicht zugelassen werden.

3. Anlass und Ziel der Planänderung, Wahl des vereinfachten Verfahrens

Anlass der Planung ist eine Bauanfrage, die Reihenhausgruppe „Auf dem Grend“ 16 bis 22 durch Anbau eines Reihenendhauses an das Haus „Auf dem Grend“ 22 abzuschließen und in Fortsetzung der Höhe des anschließenden Flachdaches ein Satteldach aufzusetzen. Das Bauvorhaben hält sich damit weder im Rahmen der bisherigen Bedingungen für eine Aufstockung vorhandener Flachdächer im Befreiungswege, noch im Rahmen der für Neubauvorhaben geltenden Traufhöhenfestsetzungen des Bebauungsplanes. Da auf der anderen Straßenseite ebenfalls eine voll zweigeschossige Bebauung mit Satteldach festgesetzt ist, die inzwischen auch unter Ausnutzungen der maximalen Geschossigkeit verwirklicht worden ist, und keine besonderen städtebaulichen Gründe die Absenkung der Traufhöhe im o. g. Geltungsbereich rechtfertigen, soll die Traufhöhenbeschränkung nach nochmaliger Abwägung der Belange entfallen, um die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Rahmen der Umgebungsbebauung zu erhöhen. Der Verzicht auf die Traufhöhenbeschränkung soll lediglich für den Geltungsbereich der Änderung gelten, weil nur dort gegenüberliegend als Pendant eine gleichartige Bebauung vorhanden ist. Im Übrigen soll es im Übergang zur südlich anschließenden eingeschossigen Bebauung bei der festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m bleiben.

Da sich die Zahl der festgesetzten zwei Vollgeschosse nicht ändert, sondern nur die Traufhöhe, werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) anwendbar ist.

4. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, Kosten und Finanzierung

Im Sinne des Zieles der Planung wird die Traufhöhenbeschränkung ersatzlos gestrichen. Damit können zwei Vollgeschosse üblicher Höhe gebaut werden. Hinsichtlich der Nutzung des Dachgeschosses gilt dann auch im Änderungsbereich wie für die übrige zweigeschossige Bebauung ohne Traufhöhenbeschränkung, dass keine Drempel zulässig sind. Eine neue Traufhöhenfestsetzung ist deshalb nicht erforderlich. Die Festlegung der Hauptfirsrichtung soll bestandsorientiert nur noch im Bereich der vorhandenen Hausgruppe „Auf dem Grend“ 16 ff. gelten, weil damit zu rechnen ist, dass die Hausgruppe durch den jetzt vorgesehenen Anbau abgeschlossen wird. Für den Restbereich drängt sich keine besondere Präferenz für eine bestimmte Firstrichtung auf.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes S 61, Blatt 1 bleiben unberührt und haben weiterhin Bestand. Durch die Planänderung entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Troisdorf, 2005

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 2005

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)