Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 62, Blatt 1, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar
Bereich zwischen Larstraße und Mühlengraben

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 6,2 ha großes überwiegend bebautes Gebiet am südlichen Ortsrand von Sieglar. Das Gebiet wird im Nordosten vom Marktplatz und der Straße ”Am Driesch”, im Südosten vom Mühlengraben und im Südwesten, Westen und Nordwesten vom Fuß- und Radweg in Verlängerung der Straße ”Zum Mühlenberg” sowie der Straße ”Auf dem Oligswerth” und der Larstraße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht abgesehen von geringfügigen Erweiterungen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 62, Blatt 1, den er überdeckt. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich ist der Geltungsbereich im Südwesten und Nordwesten etwas erweitert worden und überdeckt in diesen Bereichen geringfügig die angrenzenden Bebauungspläne S 62, Blatt 2 und S 18 2. Änderung und an der Straße ”Am Driesch” an den Bebauungsplan S 75, 3. Änderung.

Die Larstraße ist eine der zentralen Straßen der alten Ortslage Sieglar. Die Straße wird im Plangebiet weitgehend geprägt durch eine zweigeschossige trauf- und giebelständige Bebauung; nur im Westen befinden sich einige neuere eingeschossige Flachdachbauten. Zum Marktplatz hin wird das Erscheinungsbild der Straße zunehmend durch ortsbildprägende Altbauten bestimmt. Neben der dominierenden Wohnnutzung befinden sich an der Larsstraße eine Altentagesstätte, ein Ladenlokal, das seit kurzem von einen Sexshop genutzt wird, und ein Elektriker. Südöstlich schließt sich ein sich bis zum Mühlengraben erstreckendes Wohngebiet an, das auf Grundlage des Bebauungsplanes S 62, Blatt 1 entstanden ist und bereits überwiegend bebaut ist. Rückgrat des Wohngebietes ist die Straße ”Zum Mühlenberg”, die durch eine überwiegend zweigeschossige offene Einfamilienhausbebauung und vereinzelte Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Beiderseits der Weidengasse, die als untergeordnete Schleifenstraße die Grundstücke in Richtung Mühlengraben erschließt, liegen eingeschossige Einfamilienhäuser. Im Westen schließt sich an das Wohngebiet entlang des Mühlengrabens eine Grünfläche an. Hier befinden sich ein Kinderspielplatz, eine Streuobstwiese und mehrere Privatgärten mit Gartenhäusern.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die im rechtskräftigen Bebauungsplan S 62, Blatt 1 ausgewiesenen Verkehrsflächen dem gegenwärtigen Bedarf anzupassen. Denn aufgrund der bereits überwiegend realisierten Bebauung im Wohngebiet ist nun der Endausbau der Straße ”Zum Mühlenberg” und der Weidengasse vorgesehen. Außerdem soll die Zweckbestimmung der Grünfläche am Mühlengraben geändert und an die gegenwärtigen Nutzungen angepaßt werden. Damit verbunden ist die Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsfestsetzung im Landschaftsplanes Nr. 6 ”Siegmündung” in diesem Bereich. Die übrigen Festsetzungen in den Baugebieten zum Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen etc. werden unter Berücksichtigung der geänderten Rechtsgrundlagen bis auf einige Klarstellungen, die den Bestand stärker berücksichtigen, übernommen, da in dieser Hinsicht kein grundsätzliches Planungserfordernis besteht. Lediglich die auf Landesrecht beruhenden Regelungen, die die Gestaltung der baulichen Anlagen, die Vorgartenbereiche und Einfriedungen betreffen, werden nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sondern in einer seperaten Satzung geregelt.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den Bereich des Bebauungsplanes S 62, Blatt 1, 1. Änderung besteht bereits Baurecht über den ursprünglichen Bebauungsplan S 62, Blatt 1. Die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 62, Blatt 1, 1. Änderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher bereits weitestgehend zulässig gewesen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Die zusätzlichen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe sind in ihrem Umfang so geringfügig, daß in diesem Fall auf einen Ausgleich verzichtet wird. Der Stadtökologische Fachbeitrag des Amtes für Umweltschutz der Stadt Troisdorf zum Bebauungsplan ist in der Anlage beigefügt.

3.2 Altlasten

Der Stadt Troisdorf ist der Altstandort Nr. 5.208/1.014 (Larstraße 207) bekannt. Hier wurden zeitweise Autos und Krafträder repariert. Der Standort ist als unbedenklich einzustufen, da mit wesentlichen Kontaminationen nicht zu rechnen ist und die entsprechende Fläche heute überbaut oder versiegelt ist. Darüber hinaus sind der Stadt Troisdorf keine weiteren Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

3.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm nicht wesentlich belastet. Die Larstraße war im betreffenden Abschnitt bei der letzten Verkehrszählung in der Spitzenstunde zwischen 15 und 19 Uhr mit 391 Kfz mit einem Lkw-Anteil von 1 % belastet und erfordert keine Schutzvorkehrungen. Mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 12.927 Fahrzeugen deutlich stärker belastet sind die Flachtenstraße und die Straße ”Im Kirchtal”, die derzeit Ortsdurchfahrt der L 332 sind, aber das Plangebiet lediglich tangieren. Da sich nach Verwirklichung der geplanten Ortsumgehung Sieglar/Eschmar die Verkehrsbelastung auf den Straßen erheblich reduzieren wird und die wenigen betroffenen Grundstücke am Rande des Plangebietes bebaut sind, sind Festsetzungen zu Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden nicht erforderlich.

Im übrigen wirken auf das Plangebiet keine nennenswerten Immissionen ein.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung ist das Plangebiet entlang der Larstraße als gemischte Baufläche und die sich südöstlich daran anschließende Fläche im Bereich der Straße ”Zum Mühlenberg” und der Weidengasse als Wohnbaufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan entlang des Mühlengrabens eine Grünfläche mit einer untergeordneten Grünverbindung in Richtung Larstraße dar, die sich über das Plangebiet hinaus nach Nordwesten fortsetzt. In diesem Bereich ist auch eine Pumpstation dargestellt. Die untergeordnete Grünverbindung zwischen der Siegniederung und dem Landschaftsraum Rotter See ist im Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes S 62, Blatt 1 und auch darüber hinaus bebaut. Daher wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Zuge der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes geändert, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes S 62, Blatt 1, 1. Änderung aus einer kongruenten Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt sind.

4.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes S 62, Blatt 1, 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 62, Blatt 1. Nur im Bereich der Straße ”Auf dem Oligswerth” und der Larstraße ist der Geltungsbereich des S 62, Blatt 1,

1. Änderung etwas erweitert und überlagert in diesen Bereichen geringfügig die Bebauungspläne S 62, Blatt 2 und S 18.

Der Bebauungsplan S 62, Blatt 1 setzt entlang der Larstraße Mischgebiet mit 2 - 3 geschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise mit Satteldach fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 orientieren sich an den Höchstwerten der BauNVO 1977, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Der südöstlich angrenzende Bereich entlang der Straße ”Zum Mühlenberg” ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sind Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen, in offener Bauweise und in Teilbereichen nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Richtung Mühlengraben schließt sich ein überwiegend eingeschossiges Reines Wohngebiet an. Als Bauweise setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich teilweise die offene Bauweise, wobei hier in Teilbereichen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, und teilweise die abweichende Bauweise fest. Im gesamten Wohngebiet ist als Dachform das Satteldach festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes weist der Bebauungsplan entlang des Mühlengrabens eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz aus.

Außer den umgebenden Verkehrsflächen der Larstraße und der Straße ”Am Driesch” sind innerhalb des Plangebietes die Straße ”Zum Mühlenberg”, die in weiten Teilen der inneren Erschließung des Wohngebiets dient und deren Breite zwischen 5,5 m und 11,0 m schwankt, und die Weidengasse, die als untergeordnete Schleifenstraße von der Straße ”Zum Mühlenberg” abgeht, ausgewiesen. Die Straße ”Zum Mühlenberg” endet als Stichstraße mit einer kleinen Wendeanlage am Mühlengraben. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan verschiedene Fußwege fest: Einen Fußweg in Verlängerung der Straße ”Zum Mühlenberg”, der zur Eschmarer Mühle führt, und von diesem abgehend einen Fußweg zur Straße ”Auf dem Oligswerth” sowie einen Fußweg am Mühlengraben zwischen der Straße ”Zum Mühlenberg” und der Weidengasse.

4.3 Landschaftsplan

Der am 28.05.1986 in Kraft getretene ”Landschaftsplan Nr. 6 Siegmündung” setzt im Bereich der im ursprünglichen Bebauungsplan S 62, Blatt 1 ausgewiesenen Grünfläche am Mühlengraben Landschaftsschutzgebiet fest.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Am Bestand und den Festsetzungen alten Bebauungsplanes orientiert setzt der Bebauungsplan an der Larstraße Mischgebiet, südöstlich angrenzend Allgemeines Wohngebiet und zum Mühlengraben hin Reines Wohngebiet fest.

Zwar dominiert in dem zum Plangebiet gehörenden Abschnitt der Larstraße die Wohnnutzung, aber aufgrund der Lage bietet sich dieser Bereich auch für die Unterbringung von Gewerbebetrieben an, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind als standortungeeignete, den angestrebten Gebietscharakter störende Nutzungen ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Gebietschakter nicht entsprechen und die mit diesen Nutzungen verbundenen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung vermieden werden sollen.

5.2 Maß der Nutzung, Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke,

In den Baugebieten wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Orientierend am Bestand setzt der Bebauungsplan im Mischgebiet an der Larstraße eine GRZ von 0,5 und im Bereich der stark überbauten Grundstücke zum Marktplatz hin eine GRZ von 0,6 fest. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, der unter Berücksichtigung der Höchstwerte der damals geltenden BauNVO 1977 lediglich eine GRZ von 0,4 im Mischgebiet zuließ.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten stimmen mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes überein: An der Larstraße sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig; die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Mindestmaß dient der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Bereich der alten Ortslage Sieglar. Im Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch eine abgestufte Geschossigkeit mit maximal 2 Vollgeschossen im Bereich der Straße ”Zum Mühlenberg” und maximal einem Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoß in Richtung Mühlengraben und Siegniederung wird ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung trägt die festgesetzte Mindestgröße der Wohnbau-grundstücke von 225 qm Rechnung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Orientierend am Bestand setzt der Bebauungsplan an der Larstraße die abweichende Bauweise fest, um die charakteristische Bebauungsstruktur in diesem Bereich zu sichern. Die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, der an der Larstraße die geschlossene Bauweise ausweist, wird damit nicht übernommen, da die vorhandene Bebauung zahlreiche Abweichungen erfordern würde. Die Baugrenzen berücksichtigen den Bestand und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Im gesamten südöstlich angrenzenden Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt; in einigen Bereiche sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung am Ortsrand. Die im ursprünglichen Bebauungsplan im Bereich zwischen der Straße ”Am Driesch” und der Weidengasse festgesetzte abweichende Bauweise wird nicht übernommen, da die offene Bauweise genügend Spielraum bietet und dem angestrebten Gebietscharakter entspricht. Der Bebauungsplan weist straßenbegleitende Bauzonen aus. Die Baugrenzen stimmen weitgehend mit den Baugrenzen des ursprünglichen Bebauungsplanes überein; nur in einigen Teilbereichen sind unter Berücksichtigung der entstandenen Bebauung und der bestehenden Grundstücksgrenzen geringfügige Änderungen vorgenommen.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Ein Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, vor dem Endausbau der Straße ”Zum Mühlenberg” und der Weidengasse die ausgewiesenen Verkehrsflächen dem Bedarf anzupassen. Vor diesem Hintergrund soll die Verkehrsfläche der Straße ”Zum Mühlenberg”, die in weiten Teilen der inneren Erschließung des Wohngebietes dient und im ursprünglichen Bebauungsplan teilweise in einer Breite von 11,0 m festgesetzt ist, in der Breite soweit reduziert werden, daß eine sparsame aber verkehrsgerechte Dimensionierung der Straße gewährleistet ist. Außerdem soll die erforderlichen Fläche für eine Wendeanlage, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu bemessen ist, ausgewiesen werden.

Den im Bereich der Straße ”Zum Mühlenberg” ausgewiesenen Verkehrsflächen zugrunde liegt ein Straßenentwurf, der auf Grundlage der ”Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) 85/95” der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln erarbeitet worden ist. Im Abschnitt zwischen dem Marktplatz und der neuen Wendeanlage ist die Straße aufgrund der Erschließungsfunktion und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen in einer Breite von grundsätzlich 8,0 m festgesetzt. In Bereichen, in denen die erforderliche Grundstücksflächen bereits im Besitz der Stadt sind,

orientiert sich die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche, soweit die Breite von 8,0 m nur in geringem Umfang unter- bzw. überschritten ist, an den bestehenden Grundstücksgrenzen. Die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu bemessende Wendeanlage am Ende dieses Straßenabschnittes ist als platzsparende Rückstoßwendeanlage in T-Form konzipiert, in deren Bereich öffentliche Stellplätze angeordnet sind und Flächen für Müllbehälter zur Verfügung stehen. Die ”alte” Zufahrt vom Sieglarer Marktplatz, die heute nur für Fußgänger und Fahrradfahrer durchlässig ist, und der ca. 40 m lange Straßenabschnitt zwischen der Wendeanlage und dem Mühlengraben haben als Anliegerwege für den Verkehr nur eine geringe Bedeutung. Daher ist die Breite des Anliegerweges zum Mühlengraben gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes auf 4,75 m reduziert und am Ende lediglich eine Fläche für einen Pkw Wendehammer ausgewiesen.

Die Weidengasse als Anliegerstraße ist entsprechend den Festsetzungen des urspünglichen Bebauungsplanes in einer Breite von 5,5 m und abschnittsweise in einer Breite von 7,5 m ausgewiesen.

Im Bereich der Larstraße, die nun über die gesamte Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, orientiert sich die ausgewiesene Verkehrsfläche an der heutigen Straßenparzelle. Die Straßenverkehrsfläche überlagert wie im ursprünglichen Bebauungsplan und im Bebauungsplan S 18 teilweise die vorhandene Bebauung, die damit lediglich Bestandsschutz hat.

Der bestehende Fußweg in Verlängerung der Straße ”Zum Mühlenberg”, der Bestandteil einer wichtigen Fuß- und Radverbindung in Richtung Eschmar, Müllekoven und der Siegaue ist, wird in seiner vorhandenen Breite ausgewiesen. Der im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene, aber nicht realisierte Fußweg von der Straße ”Auf dem Oligswerth” ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da etwas weiter ausgehend von der Straße ”Zum Siebengebirgsblick, bereits eine fußläufige Verbindung zur Siegniederung besteht. Der im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene, aber nicht realisierte Fußweg entlang des Mühlengrabens zwischen der Straße ”Zum Mühlenberg” und der Weidengasse ist ebenfalls nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da der Fußweg über diese Teilstück hinaus nicht weiter geführt wird.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze unterzubringen. Ausnahmen können aufgrund vorhandener Garagen, Carports und Stellplätze und im Bereich der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen werden. Durch diese Festsetzungen sollen Garagen, Carports und Stellplätze geordnet und in den rückwärtigen Gartenbereiche Störungen vermieden werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Straßenraum sind im Wohngebiet so bemessen, daß für ca. 4

Hauseinheiten ein öffentlicher Parkstand angelegt werden kann. Im Bereich der Wendeanlage sind die Flächen so bemessen, daß hier öffentliche Stellplätze für Besucher der Siegniederung angelegt werden können, die nicht Bestandteil der Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB sind.

5.5 Grünflächen, bauliche Anlagen und Mindestgröße der Grundstücke im Bereich der privaten Grünfläche Zweckbestimmung ”Gartenland”

Der Bebauungsplan weist im südwestlichen Planbereich entlang des Mühlengrabens neben einer Fläche für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Grünflächen aus, die Bestandteil des Grünzuges am südlichen Ortsrand von Sieglar sind. Die Festsetzungen orientieren sich an den gegenwärtigen Nutzungen, die dem vorgesehenen Erscheinungsbild des siedlungsbezogenen Grünzuges in diesem Bereich entsprechen, das geprägt wird durch freiraumgebundene Erholungsflächen, Gartenflächen und charakteristische Landschaftselemente wie dem Mühlengraben.

Der bestehende Kinderspielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz gesichert.

Die bestehenden Privatgärten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ”Gartenland” ausgewiesen. Die vorhandenen baulichen Anlagen auf den Grundstücken sollen, soweit sie sich im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung halten und in einem entsprechenden Abstand zum Mühlengraben errichtet worden sind, gesichert werden. Dies bedeutet, daß die Landschaftsschutz-gebietsfestsetzung, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen verbietet und damit eine gärtnerische Nutzung einschränken würde, in diesem Bereich aufzuheben ist. Um die baulichen Anlagen jedoch auf ein zweckmäßiges Maß zu beschränken und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, sind Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Lage der baulichen Anlagen auf den Grundstücken getroffen. Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die absolute Grundfläche (GR) bezogen auf die Summe aller baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Bauordnung (BauO NW) auf einem Grundstück und die Höhe der baulichen Anlagen. Die zulässige GR ist mit 25 qm festgesetzt. Da auch untergeordnete Anlagen, wie Terrassen und befestigte Wege, bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NW sind, setzt der Bebauungsplan fest, daß die zulässige GR durch Terrassen und sonstige befestigte Flächen bis höchstens 37,5 qm überschritten werden kann. Um sicherzustellen, daß die baulichen Anlagen nur eine unwesentliche Fläche der Grundstücke überdecken und sich damit im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung halten, wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 750 qm festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist mit 53,40 über NN

festgesetzt; bei einer Geländehöhe von ca. 50,23 über NN im Bereich des Gartenlandes sind damit baulichen Anlagen bis ca. 3,17 m Höhe zulässig. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit dem Ausschluß aller baulichen Anlagen in einem 5 m breiten Streifen entlang des Mühlengrabens, soll sicherstellen, daß sich die baulichen Anlagen aufgrund ihrer beschränkten Höhenentwicklung und ihrer Lage auf dem Grundstück in das Landschaftsbild einfügen.

5.6 Fläche für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Obstwiese, die im Rahmen einer landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme angelegt worden ist, wird als Fläche für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

5.7 Bindungen für Bepflanzungen

Im Bereich des Kinderspielplatzes wird entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, und Sträucher festgesetzt, um die bestehende Gehölzpflanzung zu sichern.

Im Bereich der privaten Grünfläche ”Gartenland” wird entlang des Fußweges eine einreihige 2,0 m hohe Schnitthecke festgesetzt, die die Gärten in das Erscheinungsbild des siedlungsnahen Grünzuges einbindet, und entlang der Grundstücksgrenzen zum Mühlengraben eine 2,5 m breite, zweireihige, frei wachsende Hecke, die der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft dient. Gleichzeitig werden mit diesen Maßnahmen und den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Maßnahmen, die im Stadtökologischen Fachbeitrag beschriebenen sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorhandenen baulichen Anlagen im Bereich des privaten Gartenlandes kompensiert. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist Voraussetzung für die Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsfestsetzung. Um die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken durch die Eigentümer zu sichern, wird zwischen der Stadt und den Eigentümern vor Satzungsbeschluß ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

5.8 Gestaltungsvorschriften

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen örtliche Bauvorschriften über die Dachform und die Dachneigung integriert, da diese Festsetzungen einen unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen Festsetzungen haben. Die

Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung entsprechen den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und dienen einem gestalterisch harmonischen Anschluß an die vorhandene Bebauung. Weitere auf Landesrecht beruhenden Regelungen, die die Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen sowie die Einfriedungen betreffen, werden - soweit erforderlich – in einer isolierten Gestaltungssatzung geregelt, die dem Bebauungsplan beigegeben wird.

5.9 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Müllekoven über das vorhandene Kanalnetz zugeführt.

Nach § 51 a LWG besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Dies betrifft im Plangebiet die bisher nicht bebauten Grundstücke, die ausschließlich im Wohngebiet liegen. Das Niederschlagswasser, das auf diesen Baugrundstücken anfällt, wird auf den Grundstücken selbst versickert. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb einer unterschiedlich starken Deckschicht aus Hochflutlehm und ein ausreichender Grundwasserflurabstand wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben im Stadtteil Sieglar sowie im Rahmen eines Bodengutachtens, das für einen etwas weiter östlich gelegenen Bereich am Mühlengraben erarbeitet worden ist, bereits festgestellt. Daher konnte auf die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens verzichtet werden. Eine Belastung des Bodens (Altlastenverdachtsfläche) im Bereich der Grundstücke, für die die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG besteht, ist der Stadt nicht bekannt. Ausgehend vom Herkunftsbereich ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Garagenzufahrten als unbelastet einzustufen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf und den geplanten Erweiterungsflächen der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Eschmar liegt, sind aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnungen nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Muldenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers zulässig. Aufgrund der festgesetzten Bauweise und Hausform sowie der geringen Grundflächenzahl (GRZ) im Wohngebiet ist davon auszugehen, daß eine Versickerung auf den Grundstücken in der vorgesehenen Form möglich ist.
Das im Bereich der Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Das im Bereich des bestehenden Fuß- und Radweges anfallende Niederschlagswasser, das als nicht belastet anzusehen ist, wird über die wassergebundene Decke flächenhaft versickert .

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist vorhanden. Der Ausbau der Straße ”Zum Mühlenberg” in der vorgesehen Form führt dazu, daß die im südöstlichen Randbereich der geplanten Straßenverkehrsfläche geführten Versorgungsleitungen nun weitgehend auf städtischen Grundstücken liegen.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf und den geplanten Erweiterungsflächen der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Eschmar. Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnungen sowie der ”Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone” sind zu beachten.

In Verlängerung der Flachtenstraße verläuft eine Gasfernleitung durch das Plangebiet größtenteils über städtische Flächen. Die Leitungstrasse einschließlich ihres 10 m breiten Schutzstreifens, der sich größtenteils auf städtische Flächen erstreckt, ist im Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Leitung, die Einleitung von aggressiven Abwässern und sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, sind unzulässig. Ein Streifen von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäume und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluß ist zulässig.

Die Eintragung des Mühlengrabens, der die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet, als Baudenkmal nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) ist vom Landschaftsverband Rheinland beantragt. Mit der Eintragung als Denkmal unterliegt der Mühlengraben den Vorschriften dieses Gesetzes. Das bedeutet, daß dann Veränderungen an der Begrenzung wie in der engeren Umgebung des Mühlengrabens gemäß § 9 und § 7 DSchG NW verfahrenspflichtig werden.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Für den Ausbau der Straße ”Zum Mühlenberg” und der Weidengasse ist in einigen Abschnitten der Erwerb von zusätzlicher Straßenverkehrsfläche erforderlich.

In einigen Abschnitten der Straße ”Zum Mühlenberg” werden die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes erworbenen Flächen für den Ausbau der Straße nicht mehr in vollem Umfang benötigt und sollen daher an die ehemaligen Eigentümer zurück veräußert werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind ansonsten nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Straßen- und Wegebaukosten

Grunderwerb (abzüglich der Einnahmen aus der Veräußerung)	30.000,- DM
Straßenausbau inklusive Beleuchtung und Begrünung	1.040.000,- DM
Gesamtkosten Straßen- und Wegebau	1.070.000,- DM

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten Straßen- und Wegebau sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Finanzierung des Aufwandes der Erschließungsanlagen werden für die Straße ”Zum Mühlenberg” und die Weidengasse Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des § 127 bis 135 BauGB erhoben.

9. Anlage

Stadtökologischer Fachbeitrag

Troisdorf, 21.08.2000

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 21.08.2000

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)