Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 2 a (6) BBauG zum Bebauungsplan S 75, Blatt 2,
3. Änderung

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan S 75, Blatt 2, 3. Änderung, liegt in der Ortslage Troisdorf-Sieglar im Bereich zwischen Südseite des Marktplatzes, der Meindorfer Straße, dem Mühlengraben und der Straße "Am Driesch".

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist auf dem Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Der alte noch rechtskräftige Bebauungsplan S 75, Blatt 2, setzt zwischen dem Mühlengraben und der vorhandenen Bebauung entlang dem Marktplatz in Sieglar eine ein-, maximale zweigeschossige Bebauung mit Flachdach fest. Sowohl südlich, als auch nördlich der Straße "Am Driesch" sind jeweils einige wenige Gebäude entsprechend diesen Festsetzungen gebaut worden. Die meisten Bauinteressenten haben demgegenüber jedoch Wünsche zur Erstellung von Gebäuden mit geneigten Dachflächen geäußert. Die Stadt Troisdorf möchte, dem allgemeinen Trend folgend, diesem Ansinnen der Bürger entsprechen. Dabei soll besonders darauf Rücksicht genommen werden, daß einerseits die bisher durch die Festsetzung von zweigeschossigen Flachdachgebäuden erreichte Ausnutzung möglichst erhalten bleibt und daß andererseits dann auch nicht überhöhte Gebäude entstehen, die die Kulisse Sieglars zur Siegniederung hin ungünstig beeinflussen. Die Lösung liegt in eingeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoßausbau, der durch die Anordnung von Kniestöcken optimiert werden kann.

Neben den gestalterischen Fragen ist ein weiterer Grund für die Bebauungsplanänderung in einer notwendigen Umgestaltung einiger Bauzonen zu sehen. Diese sind im noch rechtskräftigen Plan nach heutiger Auffassung zu eng und zu gestaffelt ausgelegt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Bebauungsplangebiet W= Wohnbaufläche dargestellt.

Die hier geplante Änderung ist, wie der z. Zt. in diesem Gebiet noch rechtskräftige Bebauungsplan S 75, Blatt 2, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit dessen Zielsetzung überein.

Bebauungsplan:

Der Bereich der geplanten Änderung ist deckungsgleich mit dem z.Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplan S 75, Blatt 2.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Wie bereits unter dem Begriff "Ziel und Zweck des Bebauungsplanes" erläutert, soll die Änderung des Bebauungsplanes dazu dienen, statt der bisherigen Flachdachausweisung Gebäude mit geneigten Dachflächen zu ermöglichen. Demzufolge wird beidseitig der Straße "Am Driesch" die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Flachdachbebauung in eine solche mit Satteldach geändert.
Die bisher durch die Festsetzung von zweigeschossigen Flachdachgebäuden ermöglichte bauliche Ausnutzung wird weitestgehend durch eingeschossige Gebäude mit Steildach, d.h. mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß, ersetzt. Zur Erreichung der baulichen Ausnutzung werden Drempel (Kniestöcke) hier zugelassen.
Im Bereich der zweigeschossigen Flachdachbebauung, d.h. nördlich der Straße "Am Driesch" werden wegen der Gefahr der Überhöhung der Gebäude lediglich "Zweckdächer" festgeschrieben, deren Neigung 30 ^{0} bis 35 ^{0} aufweisen kann.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden beiderseitig der Straße "Am Driesch" die überbaubaren Flächen großzügiger, als dies im noch bestehenden Plan der Fall ist, ausgewiesen. Mit ihrer Hilfe können die bestehenden Gebäude und mögliche Erweiterungen optimal gefaßt werden, so daß die Notwendigkeit von Befreiungen so gut wie ausgeschlossen werden kann.

Der dem Marktplatz zugeordneten Gebäudekulisse wird südwärts noch eine eingeschossige Anbauzone angegliedert, die dem Mischgebietscharakter entsprechend, erdgeschossige Lagerräume ermöglicht.

Im übrigen dient die Bebauungsplanänderung weitgehend der Festschreibung der vorhandenen Nutzungen und Verkehrsführungen, so, wie es beim derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan S 75 bereits der Fall ist.

Lediglich wird die Straße "Am Driesch" und die Verkehrsfläche südlich des Marktplatzes in eine gemischtgenutzte Fläche umgewandelt.

S. 3 z. Begründung d. B.-Planes S 75, Blatt 2, 3. Änd.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 1o3 BauO NW:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 1o3 BauO NW beigegeben. Mit ihre Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt, sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiter entwickelt werden. In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigungen.

Die Dachflächen selbst sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden, da dieser Farbton in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden ist, und das einheitliche Bild der Dachlandschaften nicht durch andersfarbige Eindeckungen gestört werden soll.

Die Ausmaße von Dachgauben und Dacheinschnitten werden limitiert. Hierdurch soll erreicht werden, daß jederzeit die Hauptdachform als übergeordnet erkennbar und dominierend wirkt.

Die Aufzählung der in den Vorgärten möglichen Einfriedigungen orientiert sich an den in der Örtlichkeit vorhandenen. Lediglich nicht wünschenswerte Einfriedigungen werden ausgeschlossen.

Ebenso verhält es sich mit den Fassadenmaterialien, die in vielfältiger Form den Bebauungsplanbereich prägen. Deshalb werden auch hier nur solche Fassadenmaterialien in den Gestaltungsvorschriften erwähnt und ausgeschlossen, die zu Verunstaltungen oder falscher Bezugnahme führen können.

Kosten für die Gemeinde:

Außer den Kosten für die Erstellung der Bebauungsplanänderung fallen keine Ausgaben für die Stadt Troisdorf an, weil diese bereits innerhalb des Bebauungsplanverfahrens S 75, Blatt 2, aufgelistet wurden.

Troisdorf, den 23.o9.1983

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordnter

Troisdorf, den 24.10.83

gez. Hasinger
Bürgermeister