B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 6 - Ortslage Troisdorf-Sieglar -
gemäß § 9 (8) BBauG

Der Rat der Stadt hat auf der Grundlage der §§ 2 (1 u. 6) sowie 2a (6) BBauG die Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 6, beschlossen.

Es handelt sich dabei um einen Bereich entlang den Straßenachsen der Bonner Straße und des Schwabenweges; weiter entlang der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Westfalenstraße, abknickend in nordöstlicher Richtung und dieser ca. 85.0 m folgend, wiederum abknickend in südöstlicher Richtung als Verbindungslinie zur südwestlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 10, Nr. 698; Auftreffpunkt ca. 30.0 m entfernt von der nordwestlichen Vermarkung dieser Parzelle;der südwestlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 10, Nrn. 698 und 842,folgend, in nordöstlicher Richtung abknickend, entlang der südöstlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 10, Nrn. 842, 558, 692 und 691,bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

Ziel und Zwecke des Bebauungsplanes:

Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung baulicher Nutzung nordwestlich des Schwabenweges, die dem steigenden Nachfragedruck nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung tragen soll. Während im nördlichen Planbereich Atriumhäuser vorgesehen sind, sind im südwestlichen Bereich zweigeschossige Häuser geplant.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für das Plangebiet W = Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Während der Entwicklungsphase wurde u. a. auch ein Mi-Gebiet ausgewiesen.
Außerdem liegt für das angesprochene Gebiet noch der rechtskräftige Bebauungsplan S 51 vor, der landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist.
Dieser Plan wird hiermit ersetzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Als Art der baulichen Nutzung ist größtenteils WA = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Einzige Ausnahme bildet das vorgenannte Mi-Gebiet, welches südlich des EMHA-Supermarktes und entlang der Spicher Straße vorgesehen ist.

Mit der Ausweisung der Mischgebietszone soll neben der Berücksichtigung immissionstechnischer Belange vor allem die Ansiedlung wünschenswerter Nutzungen gefördert werden, die allgemein im Mi-Gebiet zulässig sind und die der Versorgung der Bevölkerung über den Rahmen des unmittelbar umliegenden Gebietes hinaus dienen können.
Als Maß der baulichen Nutzung ist bei den eingeschossigen Atriumhäusern eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen, während die Zweigeschossigkeit eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,8 aufweist. Damit eine einheitliche Bebauung ermöglicht wird, können bei den Eckgrundstücken die vorgenannten Werte ausnahmsweise überschritten werden.(§ 17 (10) BauNVO).
Garagen sollen innerhalb der bebaubaren Flächen auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden. Die Straßenbreiten sind so ausgelegt, daß zum einen rascher Durchgangsverkehr vermieden wird, zum anderen jedoch die Grundstücke des Planbereiches ausnahmslos angefahren werden können.Die Straßen

sind mit Ausnahme der Niedersachsenstraße als Wohnwege zu bezeichnen, die neben der Funktion als Fahrstraße auch den ruhenden Verkehr und den Fußgängerverkehr aufnehmen können.

Um eine städtebaulich einheitliche Gesamtaussage sicherzustellen, wurde dem Legendenteil des Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung hinzugefügt. So sind dieser einheitlichen Aussagen willen bei den zweigeschossigen Häusern Satteldächer festgesetzt. Bei den eingeschossigen Atriumhäusern sind dagegen Flachdächer vorgesehen, weil eine derart verdichtete Bauweise sinnvoll nur mit einer solchen Dachart ausgestattet werden kann. Die Gründe hierfür liegen im Schattenwurf geneigter Dächer, der hier über das Maß des Notwendigen hinausgehen würde und in der Tatsache, daß mit der Anordnung eines Flachdaches stark differenzierten und gestaffelten Baukörpern besser gefolgt werden kann.

Ver- und Entsorgung:

Die Energiever- und Entsorgung ist gewährleistet zum einen durch das RWE und die Rhenag, zum anderen durch den bereits vorhandenen Hauptsammler der Stadt Troisdorf.

Bodenordnende oder ähnliche Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die gesamte Fläche in städtischem Besitz befindet.

Kosten für die Gemeinde:

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen können, werden überschläglich wie folgt angegeben:

Grunderwerbskosten	-,-- DM
Straßenbaukosten	1.015.850,-- DM
Kanalisationskosten	1.519.450,-- DM
Beleuchtungskosten	250.000,-- DM
Kosten für Begrünung	314.000,-- DM
Sonstige Kosten	300.700,-- DM
Gesamtkosten	3.400.000,-- DM

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1 u. 6) BBauG durch Ratsbeschluß auf der Grundlage des § 9 BBauG aufgestellt worden.

Troisdorf, den

In Vertretung

Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister