BEBAUUNGSPLAN SP 179

TROISDORF – SPICH
Hauptstraße - B 9 / Rodderstraße

Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG



HEINZ HENNES – ARCHITEKT BDB UND STADTPLANER – INGERER STRASSE 2 – 53797 LOHMAR

Inhaltsverzeichnis

I Vorbemerkung

II Lage des Plangebietes und derzeitige Nutzung

III Ziel und Zweck der Planung

IV Inhalte des Bebauungsplans

1. Grundzüge der Planung
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
6. Stellplätze und Nebenanlagen
7. Gemeinbedarf, soziale Infrastruktur
8. Verkehrsflächen und Erschließung
9. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
10. Immissionsschutz
11. Altlasten / Altstandorte
12. Denkmalschutz, Umgebungsschutz
13. Bauliche Gestaltung, örtliche Bauvorschriften

V Landschaftspflege

VI Auswirkungen auf die Umwelt

VII Kosten

VIII Flächenbilanz

IX Anlagen

I. Vorbemerkung

Gemäß Sitzung vom 23.03.2006 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes SP 179 nach § 2, Abs. 1 BauGB.

Am 25.01.2007 erfolgte die öffentliche Anhörung gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rathaus der Stadt Troisdorf.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch (BauGB) soll nunmehr das Planverfahren nach § 13 a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung„ weitergeführt werden.
Die Größe der Planungsgebietes und Möglichkeiten der Bebauung ist als Schließung einer Baulücke mit einer Nachverdichtung zu bezeichnen

Das Areal hat einen geringen Anspruch an die Ökologie, da bereits eine erhebliche Flächenversiegelung vorliegt.

Auf eine förmliche Umweltprüfung wurde aufgrund der Rechtsgrundlage und dem vereinfachten Verfahren verzichtet.

Der Verzicht auf den baurechtlichen Ausgleich bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Misch- und Wohngebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

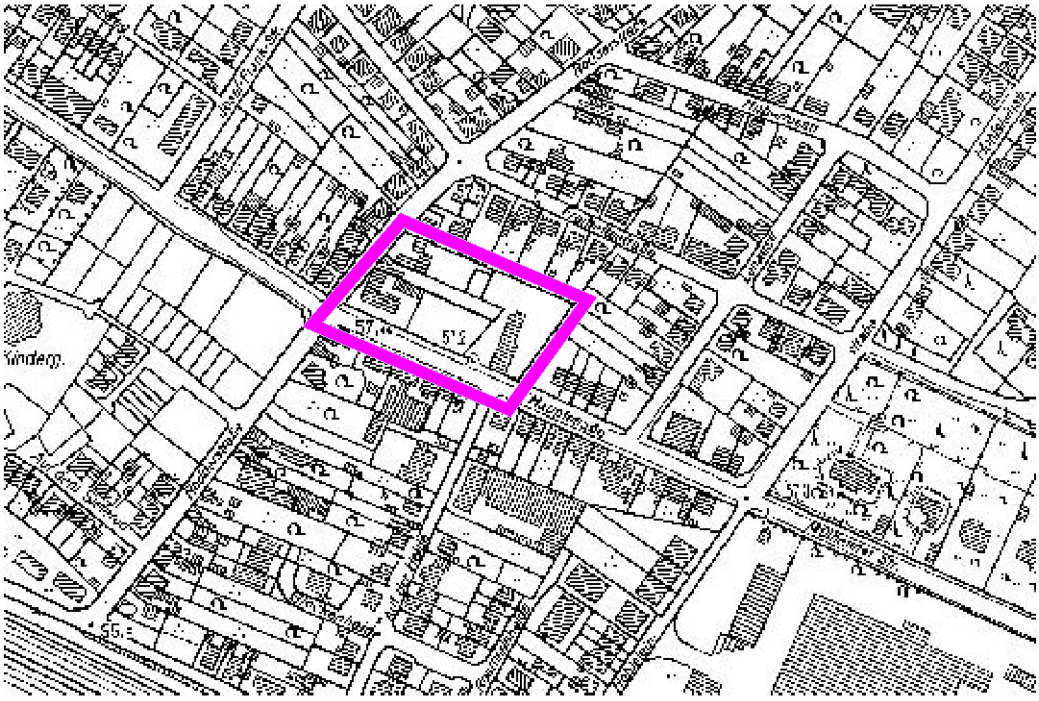
Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone III B, Stadt Köln, Langeler Bogen.

Für Teilbereiche wurden Grundstücke mit Altlastverdachtsflächen gemäß Auszug Altlastenkataster vom November 2006 ausgewiesen. Diese wurden bereits für die vormalige Tankstelle und Nebengebäude gemäß Bescheinigung vom Rhein-Sieg-Kreis saniert und durch Bodenuntersuchungen als unbedenklich eingestuft.

Der Bebauungsplan soll für den Altbestand an der Ecke Hauptstraße / Rodderstraße und für eine geordnete Neubebauung an der Hauptstraße B 8 und dem nördlichen Bereich im Rahmen einer Nachverdichtung aufgestellt werden.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtteil Spich in Richtung Zentrum der Stadt Troisdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und liegt ca. 250 m entfernt parallel zur Bahnlinie.



Die Fläche ist als eben zu bezeichnen, ohne besondere Geländeprofilierung. Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Hauptstraße, Rodderstraße und bis auf eine Bautiefe an die Freiheitsstraße.

In nördlicher Richtung schließt mit großen Hausgärten eine vorwiegend freistehende Einfamilienhausbebauung mit Nebengebäuden an. Diese ist mit ein- und zweigeschossiger Bauweise zu bewerten.

Im östlichen Bereich, unmittelbar an der Hauptstraße, grenzen fünfgeschossige Wohnhäuser in einer optisch geschlossenen Bauweise an, die jedoch zur Lenaustraße auf vier Geschosse abgestuft sind.

Die Lenaustraße ist bis zur Freiheitsstraße mit Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser bebaut. Die Geschossigkeit wird mit ein bis zwei angegeben.

Der Bestand im Plangebiet ist mit Wohngebäuden in zwei Vollgeschossen vorhanden. Die Gebäude haben geneigte Dächer

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich viele Nebengebäude wie Garagen, Schuppen und Altbauten. Diese dienen als Abstellräume in Abhängigkeit der bestehenden Baukörper.

Im Geltungsbereich bestand auf dem Grundstück Hauptstraße 20 (Flurstücke 108 u. 308, Flur 5 der Gemarkung Spich) bis 2003 noch eine Tankstelle der Fa. Total mit Werkstatt, Waschhalle und weiteren Nebengebäuden. Das Betriebsgelände war erheblich versiegelt. Durch Abriss und Sanierung der Flä-

che in 2003 entstand mit Erstellung einer Schottertragschicht der heute genutzte Parkplatz.

Eine weitere versiegelte Fläche befindet sich westlich im Anschluss auf dem Grundstück Hauptstraße 30 (Flurstück 135, Flur 5 der Gemarkung Spich), die von 1967 bis 177 ebenfalls als Tankstelle genutzt wurde.

Im südlichen Bereich der Hauptstraße grenzen in einer geschlossenen Bebauung Wohngebäude ohne Vorgarten der Straßenkante an.

Die B 8 ist als Durchfahrtsstraße als Verbindung Troisdorf - Köln zu werten. Das Verkehrsaufkommen wird jedoch durch die vorhandene Flughafenautobahn erheblich reduziert.

III. Ziel und Zweck der Planung

Das alte Tankstellengelände und der Parkplatz sowie die Freifläche mit dem Autohandel soll einer straßenseitig gemischten, mehrgeschossigen Bebauung, rückwärtig einer allgemeinen Wohnbebauung zugeführt werden.

Durch die Bedeutung der Lage und Prägung des Stadtgebietes wurden die Gebäude parallel zu den Erschließungsstraßen geplant. Das Straßenbild wird mit der Planung gefasst und die Freiräume städtebaulich geordnet.

Die Bebauung an der Bundesstraße wird als Mischgebiet ausgewiesen mit der Möglichkeit, Betriebe und Gewerbe in Verbindung mit Wohnen zu ermöglichen. Hierdurch werden Stadtteile und deren Entwicklung gestärkt.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen einer Gesamtplanung das Plangebiet zu ordnen bzw. zu entwickeln in Verträglichkeit mit Umwelt und zeitgerechter Architektur.
Die Planung realisiert eine Bebauung für eine offene Bauweise im nordöstlichen Bereich, mit den Möglichkeiten verschiedener Bauformen bis zur Zweigeschossigkeit.

Die weiteren Bauflächen zur Hauptstraße werden mit zwei und drei Vollgeschossen geplant für eine räumliche Begrenzung des Straßenbildes.

Eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in Stadtnähe unterstützt die städtebauliche Entwicklung.
Parallel zur Bundesstraße 8 wird in Fortführung der angrenzenden Flächen ein MI-Gebiet ausgewiesen.
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Möglichkeit von gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Für diese Flächen kann der Geschosswohnungsbau mit dem Anspruch auf altersgerechtes und generationsübergreifendes Wohnen geschaffen werden.

Das Plangebiet erhält mit seiner Gesamtgröße und den Bauflächen ein vertragliches Maß zum Bestand in Struktur, Bebauungsdichte, Form und Höhenentwicklung.

Der geplante private Wohnweg stellt einen kleinen Wohnhof dar im ansonsten unbeplanten Blockinnenbereich. Aus diesem Grund wird dieser Teil des Plangebietes mit einer Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Eine übermäßige Verdichtung und Belastung des Innenbereiches und der rückwärtigen Gärten, insbesondere auch durch Verkehr, soll vermieden werden.

Hierbei ist eine ausreichend bemessene Rücksichtnahme auf die angrenzenden Hausgärten im nördlichen Bereich mit ihren Ruhezonen geboten. Die ausgewiesene, durchgehende Baufläche an der Hauptstraße dient als Schallminderung für das rückwärtige geplante und bestehende Baugebiet.

Ein Spielplatz und öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet selbst nicht gesondert ausgewiesen, da durch die Bebauung und Lage eine Anforderung nicht unmittelbar besteht.

IV. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Gesamtplanung gewährleistet werden.

Mit Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sollen die planungsrechtlichern Voraussetzungen für die Möglichkeit der Realisierung eins nutzungsdurchmischten Gebietes geschaffen werden.

Mit Festsetzungen zum Immissionsschutz soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch an der Bundesstraße gewährleistet sind.

Die Bahnlinie im südlichen Teil außerhalb des Planungsgebietes wurde aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht berücksichtigt.

2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet an der Hauptstraße soll ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Bau NVO und für die übrigen Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen werden. Dies begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft und dem Bestand. Die Art der baulichen Nutzung soll jedoch beschränkt werden unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehen-

den Flächen und möglichen nicht verträglichen Immissionen auf das Wohnen im Plangebiet und dem Bestand angrenzender Flächen.

Im allgemeinen Wohngebiet – WA sind folgende mit der vorhandenen baulichen Struktur nicht verträgliche Nutzungen als Ausnahmen gemäß § 4 Nr. 3 Bau NVO ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im MI –Gebiet sind folgende gemäß § 6 Abs. 2 Bau NVO zulässige Nutzungen entsprechend der Planungsziele ausgeschlossen:.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung und deren rückwärtiger Ergänzung sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dies entspricht auch dem städtischen Sielhallenkonzept.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der baulichen Nutzung erfolgt auch im Hinblick auf eine ortsübliche Verdichtung und dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für das gesamte Plangebiet soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ gemäß Bau NVO um
50% überschritten werden. Dies stellt mit diesem Wert ein verträgliches Maß für Versiegelung und Freiflächen dar.
Bei Tiefgaragen mit einer intensiven Deckenbegrünung kann die GRZ bis auf max. 0,8 überschritten werden. Hiermit soll der Stellplatzbedarf für das Vorhaben gedeckt und Freiräume mit Grün geschaffen werden. Weiterhin werden Ruhebereiche geschützt und von Immissionen reduziert.

Die Ausweisung der GFZ – Geschossflächenzahl – wird auf der Grundlage der BauNVO festgesetzt, die eine Verdichtung in städtebaulicher Verträglichkeit berücksichtigt.

Das MI - Gebiet mit zwei bis drei geschossiger Bauweise wurde mit 1.2 und das WA – Gebiet mit zwei Vollgeschossen auf 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet in Anlehnung an die umgebende Bebauung auf zwei (II) bis drei (III) festgesetzt.

Zur Anpassung an die im nördlichen Bereich außerhalb des Plangebietes bestehenden Wohnhäuser wurde das allgemeine Wohngebiet auf zwei (II) Vollgeschosse bestimmt.

Mit der festgesetzten Geschossigkeit ist eine Höhenentwicklung zum Bestand in einer abgestimmten Verhältnismäßigkeit gewährleistet

Maximale Trauf- und Firsthöhen wurden auf NHN festgesetzt, wo noch keine Straßenhöhen vorhanden sind, im Übrigen relativ bezogen die vorhandenen Straßenhöhen. Die Festsetzungen der Höhen orientieren sich am Bestand und der städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und fortzusetzen, wird für das Mischgebiet MI 1 die offene Bauweise und für das Mischgebiet MI 2 die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Hieraus kann sich eine gemischte Nutzung mit differenzierten Gebäudebreiten entwickeln.
Die geschlossene Bebauung dient insbesondere dem Lärmschutz des Straßenverkehrs und den dahinter liegenden Wohngebäuden. Des Weiteren ist mit der geschlossenen Bauweise die Fassung des Straßenbildes beabsichtigt.
Die offene Bauweise im MI – Gebiet begründet sich aus dem Bestand angrenzender Gebäude und dem privaten Wohnwege. Mit dieser Festsetzung kann sowohl ein Einzelhaus als auch ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe geplant werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Flächen insgesamt großzügig festgesetzt. Damit ist bei der zukünftigen Aufteilung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität gegeben. Durch die Freihaltung der Gartenbereiche von Bebauung werden zudem die Ruhebereiche geschützt.

5. Hochzulässige Zahl von Wohnungen

Die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten für einen Teil des allgemeinen Wohngebietes pro Hauseinheit auf eine Wohneinheit gewährleistet die gewollte städtebauliche minimale Dichte und verhindert zusätzliche Immissionen.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung und zur Freihaltung des den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenbereiches sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur

Die in der Stadt Troisdorf vorhandene Infrastruktur ist ausreichend bemessen, so dass durch die Entwicklung des Plangebietes kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

Kindergarten und alle Schulformen stehen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der daraus resultierenden Wohneinheiten nicht erforderlich.

8. Verkehrsflächen und Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Hauptstraße B 8 und der Roddersstraße. Die Erschließung ist hierdurch gesichert.

Die Bundesstraße B 8 ist zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehres ausreichend dimensioniert
bzw. bemessen.

Innere Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über einen privaten Wohnweg mit einer Breite von 5,00 m.

Der Wohnweg weitet sich zum nördlichen Teil auf. Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind dem Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte auch hier angemessen. Als Anliegerstraße ist von einer geringen Verkehrsstärke und Geschwindigkeit auszugehen. Der Begegnungsfall PKW/LKW ist möglich.
Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist für den Wohnweg auf eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für Müllfahrzeuge verzichtet worden.

Um eine Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten, ist im Kreuzungsbereich des Wohnweges ein Mülltonnensammelplatz ausgewiesen.

Der Wohnweg soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Kosten für den Anschluss des Wohnweges an die öffentliche Verkehrsfläche trägt der Eigentümer in Abstimmung mit dem Straßenbauträger.

Für die private Wohnwegfläche wird eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Stellplätze wurden im privaten Wohnweg nicht vorgesehen, da durch Festsetzug von Flächen für Garagen und Carports der Bedarf ausreichend berück-

sichtigt wurde. Zusätzliches Parken für Besucher an der Bundesstraße ist verkehrstechnisch nicht gewollt.

Durch Buslinien im näheren Umfeld und Haltestellen auf der Bundesstraße ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angebunden. Zudem steht die Haltestelle der Deutschen Bahn in Richtung Köln-Siegburg zur Verfügung.

9. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Netze für die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden in das rückwärtige Plangebiet geführt.

Die Entsorgung für Müll erfolgt über die RSAG nach den Vorgaben

Entwässerung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Entsorgung der Stadt Troisdorf angeschlossen. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. In dem privaten Wohnweg, der als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt ist, muss der Kanal als Teil der öffentlichen Abwasseranlage verlegt werden, da mehrere Häuser an den Kanal angeschlossen werden. Mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf ist rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen, um die Entwässerung zu regeln und die Bauausführung abzustimmen.

Die Behandlung von Regenwasser nach § 51a, LWG – NRW ist nach Bodengutachten und den Vorgaben der Wasserschutzzone III b eingeschränkt.
Nach den Versickerungswerten des Bodengutachtens ist eine Regenwasserbehandlung über die belebte Bodenzonen nach § 51a LWG nur mit erhöhten Staureserven möglich.
Bestehende Gebäude, Baujahr vor 01.01.1996, und Grenzabstände lassen eine großflächige Versickerung für erhebliche Teilbereiche nicht zu. Bestehende Gegebenheiten, Versickerungswerte und der Flächenanspruch sind hierfür verantwortlich.

Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen mit mindestens 5000 Liter Fassungsvermögen zu sammeln und für eine Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlage zu nutzen.
Dieser Hinweis trägt zum ökologischen Gedanken und der Verbesserung der Umwelt mit bei.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm der unmittelbaren Hauptstraße B 8 ausgesetzt. Der Orientierungswert nach DIN (Schallschutz im Hochbau) wird für die im Plan gekennzeichneten Bereiche nachts überschritten.
Das Plangebiet für die Straßenseite der Hauptstraße, Teilbereich der Rodderstraße und Giebelseiten werden dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet.
Daten über die vorliegenden Verkehrsmengen wurden der Verkehrsuntersuchung für den Industriepark Troisdorf durch das Büro IGS (Stolz GmbH) aus Kaarst vom Dezember 2006 entnommen. Die Verkehrsbelastung der Hauptstraße für den Netzfall 0 beträgt 14.300 PKW`s / 24 Stdn. und in Höhe der Rodderstraße 15.300 PKW`s / Stdn.

Durch geeignete Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Sonstige Maßnahmen wie Erdwall oder Schallmauer können für das Plangebiet nicht realisiert werden, da hierdurch das städtebauliche Bild gestört wird und der Anspruch an Flächen nicht vorhanden ist.

Die geplante Bebauung im Mischgebietes schirmt die dahinter liegenden Gebäude zusätzlich zur entfernungsbedingten Pegelabnahme vom Verkehrslärm ab.

11. Altlasten / Altstandorte

Für Teilbereiche bestehen für das Plangebiet an der Hauptstraße gelegen Altlastenverdachtsflächen.

Die untersuchte Fläche Nr. 5108 – 1233 (Hauptstr. 30) wurde von 1967 – 1977 von diversen Betreibern als Tankstelle genutzt. Seit 1983 wird die Fläche als Stellfläche für ei Kraftfahrzeughandel genutzt.
Die oberirdischen Anlagen wurden ohne Dokumentation und zeitliche Einordnung rückgebaut.
Es wurde eine umweltrechtliche Beurteilung analog dem BBodSchG bzw. BBodSchV durchgeführt. Das Bodengutachten vom 08.08.2007 liegt der Begründung mit bei. Die durchgeführte Untersuchung ergab weder eine Überschreitung der Prüfwerte noch der Vorsorgewerte BBodSchV (Pfad Boden-Grundwasser). Es wurden weder im Boden noch in der Bodenluft relevante Schadstoffgehalte festgestellt. Es liegen somit keine Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 2 Abs. 3 BBodSchG vor. Es wird durch den Gutachter empfohlen, die Fläche aus dem Altlastenverdacht zu entlassen.

Des weiteren wird die Fläche 5108 - 1060 (Hauptstr. 20) als Altstandort im Altlastenkataster geführt, ebenfalls eine Tankstelle, die in 2003 zurückgebaut wurde. Der Rückbau wurde gutachtlich begleitet und durch den Rhein-Sieg-

Kreis überwacht und als saniert bestätigt. Ein Gutachten der Sanierung liegt vor. Das Schreiben des Kreises liegt als Anlage der Begründung bei.

12. Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

13. Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Vorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper in den baulichen Bestand einzufügen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

Durch die Beschränkung der Länge und Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln soll die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleiben und die städtebaulich gewollten Dimensionen wahren. Um eine insgesamt homogene und zurückhaltende Gestaltung zu erreichen, sind nur Dachziegeln in dunklen Farbtönen oder Metall – Titanzink oder Kupfer – zulässig. Weiterhin werden begrünte Dächer und Flächen für Solaranlagen zugelassen. Zur weiteren Konkretisierung wurden die RAL-Farben der Ziegel benannt.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung unterstreicht die Stellung der Gebäude in seiner Längsausrichtung zur Straße und bewirkt somit eine einheitliche, ruhige Wirkung der Bauzeilen.

Die festgesetzte Form des Satteldaches und die festgesetzte Dachneigung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und ermöglichen Gebäude mit wohlproportioniertem Volumen. Hieraus begründen sich die Festsetzungen im Plangebiet der einzelnen Planbereiche.
Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile kann von der Dachform in den Festsetzungen abgewichen werden, da diese nur eine untergeordnete Stellung beziehen.

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedung regelt den gestalterisch wichtigen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Die den öffentlichen Raum beeinträchtigenden Einzellösungen sollen durch die geforderte Eingrünung in ihrer visuellen Wirkung vermindert werden und die Entwicklung eines grüngeprägten Straßenraums gefördert werden.

Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums ist ebenso die Höhe der Einfriedungen begrenzt.

Feste Grundstückseinfriedungen an den privaten Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, um die Frei- und Grünflächen weitgehend erlebbar zu machen sowie nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Sichtschutz dienende Hecken sind davon ausgenommen.

Als feste Grundstückeinfriedungen sind Zäune aus grobmaschigem Drahtgeflecht zulässig. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über der Oberkante der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum, zulässig. In Bereichen von Terrassen und Freisitzen, die unmittelbar an die Gebäudewand der Doppel-Hausgruppe oder Reihenhauses angrenzen, sind Trennwände entlang der Grundstücksgrenzen bis zu 3,0 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig, um eine gewisse Privatsphäre durch eine nicht Einsehbarkeit in diesem Bereich zu gewährleisten.

V. Landschaftspflege

Das Ziel landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen ist die langfristige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhalt der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes. Zunächst wird die Vermeidung bzw. Verminderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen angestrebt.

Das Plangebiet ist als Baulücke zu bezeichnen mit einer geringen Nachverdichtung im nördlichen Bereich des Plangebietes.
Erhebliche Flächen des Areals sind befestigt und zum Zwecke für einen Autohandel verwendet.
Von einem ökologischen Wert der Grundstücke mit Baumbestand kann nicht ausgegangen werden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf der Grundlage des neuen Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht durchgeführt.
Es handelt sich hier um eine Entwicklung eines Innenbereiches.
Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB wurden aufgrund einer Aufwertung für zukünftige Wohnungen jedoch mit aufgenommen und sollen Freiflächen mit entsprechender Qualität und ökologischer Aufwertung stützen.
Eine Beurteilung aus Sicht des Artenschutzes hat zum Ergebnis, dass sämtliche Flächen anthropogen überformt sind und keine Bedeutung als Biotop für den Artenschutz haben

VI. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird kein gesonderter Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der Beurteilung für Immissionsschutz, Altlasten und Bodenschutzmaßnahmen, Denkmalschutz und Landschaftspflege wurden Erläuterungen bzw. Begründungen für Maßnahmen bereits dargestellt und beschrieben..

Die Fläche des Plangebietes und deren Lage im Stadtgebiet begründet die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch.

VII. Kosten

Die Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen für den privaten Wohnweg einschließlich Anbindung an die B 8 und der Kanalisation wird durch den Eigentümer durchgeführt.

Die Kosten übernimmt der Investor bzw. Grundstückseigentümer.

Der Stadt Troisdorf entstehen durch die Planung und die städtebauliche Bearbeitung bis auf das Altlastengutachten und die Abstimmung der Planung keine Kosten.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

VIII. Flächenbilanzierung

Baufläche	ca.	5.900,00 m²
Straßenfläche B 8	ca.	2.230,00 m²
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca.	8.130,00 m²

IX. Anlagen

1. Bodengutachten einschließlich Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit
   Geologie: Bau & Umweltconsult, GBU
   In der Arbach 22, D – 53347 Alfter

2. Schreiben vom 25.02.2004
   Rhein-Sieg-Kreis mit Zeichen 66.10-OS
   zum Altstandort 5108/1060 – Altlasten –

Lohmar, den 24.08.2007
Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

Ergänzung am 07.11.07: Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Troisdorf, den 05.12.2007

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer. Beigeordneter)

Troisdorf, den 05.12.2007

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)