Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 BBauG zum Bebauungsplanentwurf Sp 85, Blatt 3,
in der Ortslage Troisdorf-Spich

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 28.1.1980 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Sp 85, Blatt 3, in der Ortslage Troisdorf-Spich beschlossen.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 85, Blatt 3, beinhaltet Flächen zwischen der Straße "Im Rosengarten", der Rodderstraße, der Freiheitsstraße und der Josef-Frank-Straße in der Ortslage Troisdorf-Spich.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplanentwurf Sp 85, Blatt 3, verfolgte die Absicht:

1. Tatbestände bei der vorliegenden Bebauungsplanfassung auszuschließen, die bei der bisher verbindlichen Bebauungsplanfassung zur Nichtigkeit hätten führen können.

2. Erschließungen innerer Grundstücksbereiche vorzunehmen, die ihrer Größenordnung nach als selbständig bebaubar anzusehen sind.

3. Die Art der Nutzung den äußeren Einwirkungen, beispielsweise denen des Verkehrsaufkommens in den umgebenden Straßenzonen, anzupassen.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplanentwurf selbst ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2. Bebauungsplan:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Sp 85, Blatt 3, traf dem Maß der Nutzung nach die gleichen Aussagen wie der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf, unterschied sich aber in der Art der Nutzung, wenn man die umgebenden Straßenbereiche betrachtet.

Außerdem lassen mögliche Verfahrensmängel eine Nichtigkeit im Zuge von Normkontrollverfahren vermuten.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung ist für die Grundstücksinnenbereiche reines Wohngebiet (WR), für die umgebenden Randbereiche entlang der Straßen "Im Rosengarten", der Rodderstraße, der Freiheitsstraße und der Josef-Frank-Straße allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies entspricht zum einen den örtlich vorgegebenen Nutzungsarten und differenziert zum anderen zwischen den beruhigten Innenzonen der hier gelegenen Grundstücke und den äußeren vom Verkehrsaufkommen her mehr tangierten Flächen.

Maß der Nutzung:

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung wurde ebenfalls größtenteils auf die örtlich bereits vorhandene Bebauung Rücksicht genommen. Diese drückt sich wie folgt aus:

1. Eingeschossige Bauweise mit geneigten Dachflächen für den Bereich entlang der Straße "Im Rosengarten" sowie einer Teilfläche der Rodderstraße nordöstlich der Straße "Im Tulpenfeld" bei maximal 50° Dachneigung.

2. Eingeschossige, offene Bauweise mit geneigten Dachflächen entlang der Josef-Frank-Straße bei einer Dachneigung von maximal 45°.

3. Zweigeschossige Bauweise entlang der Freiheitsstraße und der Rodderstraße mit Ausnahme der bestehenden dreigeschossigen Bebauung südwestlich der Straße "Im Tulpenfeld". Auch hier betragen die Gradneigungen der geneigten Dachfläche maximal 55°.

4. Innenbereichserschließung in eingeschossig, offener Bauweise mit Flachdachabschluß nordöstlich der Straße "Im Tulpenfeld".

5. Eingeschossig, offene Bauweise mit geneigten Dachflächen bei maximal 50° Dachneigung für Bereiche südwestlich, südöstlich und nordöstlich der Straße "Im Tulpenfeld".

Die zugehörigen Grundflächenzahlen sind mit o,4, die zugehörigen Geschoßflächenzahlen mit o,5 bzw. o,8 ausgelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit maximal 14,o m Bautiefe bei umgebenden Baugrenzen ausgelegt; dies entspricht der Maximalbautiefe unter Nutzung von Bauwichbreiten, die die Abstandflächenverordnung ausweist.

Bauweise:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 85, Blatt 3, ist eine insgesamt offene Bauweise vorgesehen, die jedoch neben Hausgruppen auch die offene Bauweise in direkter Form oder unter Festschreibung von Garagenzeilen zuläßt.

Verkehrsflächen:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 85, Blatt 3, ist durch größtenteils vorhandene Wohn- und Wohnsammelstraßen erschlossen. Der zu beplanende und bebauende Innenbereich wird durch die Straße "Im Tulpenfeld" erschlossen, an die sich in Nordwestrichtung ein für Anlieger zu befahrender Erschließungsstich anschließt, dessen optische Breite durch begleitendes Straßengrün gemildert wird. Die Straße "Im Tulpenfeld" endet in einer Wendeanlage, die gleichzeitig der zusätzlichen Erschließung von Einzelgrundstücken zugedacht ist.

Gestaltungsvorschriften:

Wie bereits ausgesagt, unterscheiden textliche Aussagen zu diesem Bebauungsplanentwurf zulässige Dachneigungen, Dachgestaltungen und Aussagen über Einfriedigungen sowie die Mindestgrößen von Grundstücken.

Grundlage dieser Festsetzungen ist die III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes i. V. m. § 103 BauONW.

Diese Festsetzungen, verbunden mit den zeichnerischen Aussagen des Bebauungsplanes, genügen, nach Meinung der Verwaltung, um die städtebauliche Realisierung des Bebauungsplanänderungsentwurfes zu garantieren.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Der Grunderwerb für die zu erschließenden Innenbereichsflächen ist in Teilbereichen getätigt, steht jedoch für den südwestlichen Teilbereich noch aus, und soll, falls erforderlich, durch Enteignungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanentwurfes ist im Grundsatz ohne bodenordnende Maßnahmen möglich, jedoch dient der vorliegende Entwurf als Grundlage evtl. notwendig werdender Maßnahmen nach den §§ 85 ff BBauG.

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca.	22.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	105.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	176.312,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	17.062,-- DM
sonstige Kosten	ca.	17.626,-- DM
Gesamtkosten	ca.	332.000,-- DM

Finanzierung:

Die Finanzierung wird durch einen eigenen Gemeindeanteil sowie durch die satzungsmäßige Veranlagung der Anlieger sichergestellt.

In Vertretung

Troisdorf, den 6.5.1980

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister