S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan T 19, 15. Änderung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan T 19, 15. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Siebengebirgsallee, der Matthias-Langen-Straße und der Straße "Aggerdamm". Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Die rechtskräftige 4. Änderung zum Bebauungsplan T 19 weist für den angegebenen Bereich Allgemeines Wohngebiet mit dreigeschossiger, geschlossener Flachdachbauweise aus. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 1,0. Die überbaubaren Flächen sind zur Straße "Aggerdamm" hin orientiert und mit verspringenden Baugrenzen dargestellt. Die Vorgartentiefe beträgt zwischen 6 und 10 m. Die Bautiefe ist auf 14 m festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist zur Matthias-Langen-Straße hin das Planzeichen für eine Trafostation eingesetzt. Der eingefügte Text sagt aus, daß der Standort der Trafostation innerhalb der Baugrenzen in Abstimmung zwischen den Eigentümern und dem RWE festzulegen ist. Die übrigen Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

Auf der Grundlage der 15. Änderung zum Bebauungsplan T 19 sollen die Bebauungsmöglichkeiten nun aktualisiert und auf den neuesten Stand der Bauleitplanung gebracht werden. Aufgrund des bestehenden Bedarfes soll im Bereich der Matthias-Langen-Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses für die Baptistengemeinde der Stadt Troisdorf gegeben werden. Für den Bereich wird das Planzeichen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" eingesetzt. Die Zufahrt zu dieser Einrichtung soll von der Straße "Aggerdamm" aus erfolgen.

Angrenzend an diese Fläche für den Gemeinbedarf wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Bauzeile, die entlang der Straße "Aggerdamm" möglich ist, wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 möglich sein. Es sind Satteldächer zwischen 40° und 50° Dachneigung zulässig. Die Vorgartenfläche soll mind. 3 m betragen. Danach folgt eine 12 m tiefe, von Baugrenzen umfaßte Bauzone. Es sollen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein.
Die zweite Bauzeile, die sich zur Siebengebirgsallee hin orientiert, wird über einen Privatweg erschlossen. Auch hier wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eingeschossige Häuser mit einem weiteren Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig sein sollen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Auch hier sind nur Einzel- od. Doppelhäuser und ein Satteldachabschluß mit 40° bis 50° Dachneigung zulässig. Auch die Vorgartenbereiche und die Tiefe der Bauzone entspricht den Maßen der Bauzeile entlang der Straße "Aggerdamm".
Diese Festsetzungen wurden gemäß der im Anschluß an dieses Gebiet bereits bestehenden Bebauung festgesetzt und sollen so die städtebauliche Abrundung dieses Bereiches gewährleisten.

Der parallel zur Siebengebirgsallee verlaufende Kanal wird im Planentwurf durch ein entsprechendes Leitungsrecht abgesichert. Hieran anschließend soll über einen 5 m breiten Pflanzstreifen, für den ein Pflanzgebot ausgesprochen wird, die Abschirmung der künftigen Gebäude vor dem Verkehr auf der Siebengebirgsallee gewährleistet werden. Innerhalb dieses Grünstreifens wird zusätzlich eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, die neben dem Sichtschutz durch die Bepflanzung auch vor dem Verkehrslärm der L 143 schützen soll.

Zur Erschließung dieses Bereiches ist in Abstimmung mit dem RWE eine Trafostation notwendig. Diese soll im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf aufgestellt werden. Die endgültige Abstimmung des künftigen Standortes soll in der Planungsphase zwischen der Baptistengemeinde und dem RWE erfolgen.

Troisdorf-Sieglar, den 22.02.1989

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den 11.04.1989

Jaax
(Bürgermeister)