# B e g r ü n d u n g

zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Troisdorf / Siegkreis für ein Gebiet zwischen den Straßen Zum Altenforst, Königsberger Straße, Zum alten Tor und Brunnenstraße.

1. Allgemeines

1.1 Das ca. 4,65 ha große Baugebiet liegt ca. 1.1 km ostwärts des Rathauses.

1.2 Der am 28. 1. 1965 vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossene und am 15. 6. 1965 von der Regierung genehmigte Bebauungsplan Nr. 11 erlangte mit der Veröffentlichung vom 7. 7. 1965 Rechtskraft.

1.3 Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten im Bereich des Deckblattes Nr. 3 insgesamt 1o achtgeschossige Wohnhäuser errichtet werden.
Diese Bauabsicht konnte nicht verwirklicht werden.

1.4 Der Rat der Stadt Troisdorf beschloß in seiner Sitzung vom 28. 7. 1967 die Aufstellung eines Deckblattes, damit das Baugebiet im Rahmen einer städtebaulichen Neuorientierung kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden kann.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

2.1 Die für Straßenregulierungen, Einstell- und Parkplätze benötigten Flächen müssen von der Stadt Troisdorf übernommen werden, soweit sie nicht bereits im Besitz der Stadt sind.

2.2 Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Bundesbaugesetzes werden den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das von den 4 Straßen begrenzte Baugebiet gilt

"Reines Wohngebiet"

im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNV) vom 26.6.1962.

Nicht zulässig sind in diesem Gebiet die unter § 3 Abs. 3 BauNV aufgeführten Ausnahmen (wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Eine Teilfläche an der Ecke Brunnenstraße / Zum alten Tor wird dem anschließenden "Mischgebiet" zugeordnet.

Zwei weitere Teilflächen an der Brunnenstraße und an der Straße Zum Altenforst werden den anschließenden "Gemeinbedarfsflächen" (Kirche) zugeführt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben- und Garagenanlagen unter Erdgleiche zulässig.

3.21 Maß der baulichen Nutzung

Die im Deckblatt zum Bebauungsplan aufgeführten Geschoßzahlen sind zwingend.

3.22 Die in § 17 BauNV aufgeführten Zahlen sind Höchstwerte:

| Zahl der Vollgeschosse (Z) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
|---|---|---|
| dreigeschossig | o,3 | o,9 |
| viergeschossig | o,3 | 1,o |
| sechsgeschossig | o,3 | 1,o |
| achtgeschossig | o,3 | 1,o |

Die Gemeinbedarfsflächen unterliegen nicht den Werten des § 17 BauNV.

3.3 Bauweise

Es gilt hier die geschlossene Bauweise.

3.4 Baulinien und Baugrenzen

Durch Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen werden die

Gebäudestellungen im Straßenraum abschließend fixiert und zugleich die Bauzonen festgelegt.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Die beiden Restflächen an der Brunnenstraße und an der Straße Zum Altenforst galten bisher als Straßenflächen. Sie werden nunmehr den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Kirche) zugeführt.

3.6 Flächen für den Verkehr

3.61 Die Straßenprofile und Knotenpunkte werden dem bereits vorhandenen Ausbau angepaßt bzw. den erkennbaren Verkehrsbedürfnissen entsprechend ausgebildet und durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

3.62 Parkplätze

Ausreichender Parkraum im öffentlichen Straßenraum wurde vorgesehen.

3.63 Die nach der in der Garagenverordnung vom 23.7.1962 vorzuhaltenden Einstellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen und anzulegen.

3.64 Die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Einstellplätze dienen ausschließlich dem zeitweilig ruhenden Verkehr. Sie werden nicht auf die auf Privatgrund zu schaffenden Einstellplätze angerechnet.

3.7 Grünflächen

3.71 Außer dem im Straßenraum ausgewiesenen Straßengrün ist keine öffentliche Grünanlage vorgesehen.

3.72 Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Betonkantensteinen zur Ver-

kehrsfläche abzugrenzen und als durchgehende Grünanlage ohne sichtbare Grenzunterteilung anzulegen.

3.73 Kinderspielplätze

Für die Bewohner des Plangebietes sind auf der nicht bebaubaren Grundstücksfläche Kinderspielplätze mit Nettospielflächen von ca. 1.o qm je Bewohner anzulegen und zu unterhalten.

Die Spielplätze sind ausreichend abzupflanzen.

3.8 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die Gebäude erhalten alle Flachdach.

4.o Flächenangaben

Das ca. 4,647 ha große Planungsgebiet enthält:

a) Reines Wohngebiet

ca. 3,119 ha

b) Mischgebiet

ca. o,oo7 ha

c) Gemeinbedarfsfläche

ca. o,o15 ha

d) öffentliche Verkehrsfläche einschl. Parkplatz, Parkstreifen und Straßengrün

ca. 1.5o5 ha.

5.o Kosten

Die Höhe der der Stadt Troisdorf bei der Verwirklichung der Planung entstehenden Kosten können nur überschläglich ermittelt werden und betragen für:

| | | |
|---|---|---|
| a) Grunderwerb | ca. | 5o.ooo,-- DM |
| b) Straßenausbau | ca. | 39o.ooo,-- DM |
| c) Kanalisation | ca. | 3o.ooo,-- DM |
| d) Straßenbeleuchtung | ca. | 5o.ooo,-- DM |
| insgesamt: | ca. | 52o.ooo,-- DM |

Die notwendigen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Gelder erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

6.o Sonstiges

Mit Rechtskraft des Deckblattes Nr. 3 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 im Bereich des Deckblattes außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt: Troisdorf, den 28. 7. 1967

Stadtplanung

Stadtbauoberamtmann

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Beigeordneter

Anerkannt u. beschlosser
gem. Ratsbeschluß vom
28.7.1967
Stadtverwaltung Troisdor

Bürgermeister Ratsmitgli