Stadt Troisdorf **T 44**

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Troisdorf-West Teil II (Blatt 1)"

für ein Gebiet zwischen Bundesbahn, den Flurstücken 1987, 1986 und 1899 an der Straße "Am Ufer", den Gründstücken beiderseits der Straße "Am Ufer" bis Flurstück 24, daran anschließend die nördliche Seite der Straße "Am Ufer" und der Gemeindegrenze Sieglar.

I. Vorbemerkung

Das ca. 10,5 ha große Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km süd-westlich des Rathauses.

Der nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BBauG) übergeleitete "Leit- und Wirtschaftsplan" für das Gebiet der Stadt Troisdorf kennzeichnet das Plangebiet als "Baugebiet" und das Gelände für den Sportplatz an der Straße "Am Ufer" als "öffentliche Grün- und Freiflächen" (Sportplatz).

Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für dieses Gebiet nicht vor, bzw. sind nicht bekannt.

Zur Schaffung einer abschließenden städtebaulich vertretbaren Planung, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für den fließenden und ruhenden Verkehr, sowie einwandfreier Rechtsgrundlagen in der Beurteilung von Baugesuchen, beschloß der Rat der Stadt Troisdorf in der Sitzung vom 21.9.1966 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Richtlinien des Bundesbaugesetzes.

II. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Für die überwiegenden Teile des Planungsbereiches gilt "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962, (BauNV).
Nicht zulässig sind jedoch Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 6 BauNV, da das Gebiet für diese Zwecke keine ausreichend große Grundstücke hat und auch aus der städtischen Entwicklung heraus hierfür nicht geeignet ist.

Um den bestehenden Betrieb an der Bahnhofstraße belassen zu können, wurde das Grundstück als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 BauNV eingestuft. Auch hier sind jedoch Ställe für Kleintierhaltung nach § 6 Abs. 3 BauNV nicht zulässig.

Für die bevorzugte Wohnlage am Hangrand der Straße "Am Ufer" und Südstraße wurde "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNV ausgewiesen, wobei Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 BauNV nicht zugelassen sind.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan aufgeführten Geschoßzahlen sind zwingend. Die in § 17 BauNV für Grund- und Geschoßflächen angegebenen Zahlen sind Höchstwerte.

c) Baulinien und Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baulinien und Geschoßgrenzen wurden den einzelnen Baugrundstücken ausreichend bemessene Hauptbauzonen zugeteilt.

Zwischen Geschoßgrenze und Baugrenze sind keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig. Diese Zone ist lediglich für Neben-, Zubehörräume und Garagen, sowie Räume für gewerbliche Zwecke vorbehalten. Hiermit soll eine städtebaulicht nicht mehr vertretbare Hinterhofbebauung für Wohnzwecke verhindert werden.

d) Flächen für den Verkehr

Die nach den in der Garagenverordnung vom 23. Juli 1962 vorzuhaltenden Einstellplätze und Garagen sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen und anzulegen, da die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Parkflächen ausschließlich dem zeitweilig ruhenden Verkehr vorbehalten bleiben müssen.

Für die Fahrbahnen wurde der Regelquerschnitt mit 6,0 m festgelegt.
Soweit es sich jedoch um fertig ausgebaute Straßen handelt, die keine besondere Verkehrsbedeutung haben, wurden die vorhandenen Fahrbahnbreiten aufgenommen.

Lediglich die untere Talstraße erhielt am Kopf einen verkehrsgerechten Wendeplatz mit 16,0 m Fahrbahndurchmesser, sowie einen Parkplatz.

Die in der Legende zum Bebauungsplan als "Hinweis" gekennzeichneten Planangaben sind nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

e) Grünflächen

Der im Planbereich ausgewiesene ca. 0,18 qm große Kinderspielplatz soll als Tummelplatz angelegt und ausgestattet werden. Eine ausreichend bemessene Randabpflanzung schützt die Anliegergrundstücke.

f) Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
==========

In den Hauptbauzonen wurde die für den jeweiligen Baublock gültige Firstrichtung angegeben. Dachformen und Dachneigungen von benachbarten Gebäuden sind einander anzupassen, um eine architektonische Einheit darzustellen.

III. Flächenangaben

Das ca. 10,5 ha große Planungsgebiet enthält

1) Reines Wohngebiet ca.	ha 0,56
2) Allgemeines Wohngebiet ca.	ha 7,00
3) Mischgebiet ca.	ha 0,14
4) öffentliche Kinderspiel- und Sportplätze ca.	ha 1,05
5) öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkstreifen, Straßengrün usw. ca.	ha 1,50
6) Bahngelände ca.	ha 0,28

IV. Kosten

Die Höhe der der Stadt Troisdorf entstehenden Kosten können nur überschläglich angegeben werden und betragen für:

a) Grunderwerb	ca. 40.000,-- DM
b) Straßenausbau einschl. Fußwege, Parkplätze und Straßengrün	ca. 260.000,-- DM
c) Kanalisationsmaßnahmen	ca. 40.000,-- DM
d) Anlage und Erstausstattung des Kinderspielplatzes	ca. 50.000,-- DM
e) Anlage der öffentl. Grünanlagen	ca. 15.000,-- DM

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

V. Folgemaßnahmen

Die für Straßenanlagen, Straßenverbreiterung, Parkplätze, Kinderspielplatz usw. benötigten Flächen müssen von der Stadt übernommen werden, soweit sie nicht bereits im Besitz der Stadt Troisdorf sind.

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

Evtl. frühere rechtskräftige Pläne im Bereich des Verfahrensplanes treten mit der Bekanntgabe dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG außer Kraft.

Aufgestellt: Troisdorf, den 5. Juli 1966

Anerkannt und beschlossen
Troisdorf, den 10.01.1966 gem. Ratsbeschluß vom 05.01.1966