T 45

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Troisdorf-West Teil II (Blatt 2)"

für ein Gebiet zwischen der Straße "Am Ufer", der Südstraße, den Flurstücken 21, 19 und 31 an der "Vom-Stein-Straße", dem Flurstück 43, den Grundstücken beiderseits der "Hans-Böckler-Straße", dem Flurstück 160 an der Straße "Am Bergeracker" und der Gemeindegrenze Sieglar.

I. Vorbemerkung

Das ca. 6,8 ha große Plangebiet liegt ca. 1,5 km südwestlich des Rathauses.

Der nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BBauG) übergeleitete "Leit- und Wirtschaftsplan" für das Gebiet der Stadt Troisdorf kennzeichnet das Planungsgebiet als "Baugebiet".

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

Zur Schaffung einer abschließenden städtebaulichen Ordnung, Regelung der verkehrlichen Entwicklung 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

Der für dieses Gebiet zugedachten Bebauung entsprechend gilt hier "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BauNV). Nicht zulässig sind hier Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 BauNV, um dieses Gebiet ausschließlich dem Wohnungsbau zuführen zu können.

Lediglich für die Grundstücke an der Südseite der Hans-Böckler-Straße und im Südteil der Straße Am Bergeracker (ab Flurstück 97) gilt unter Berücksichtigung des Baubestandes "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNV.

Die im § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 6 BauNV aufgeführten Ausnahmen für Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind nicht zugelassen, um den Charakter dieses Baugebietes nicht zu verletzen.

b) Maß der baulichen Nutzung

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

c) Bauweise

Der Planungsabsicht und der Örtlichkeit entsprechend wurden die einzelnen Straßenabschnitte in die offene bzw. geschlossene Bauweise eingestuft, wobei Doppelhäuser eine besondere Kennzeichnung erhielten.

d) Baulinien und Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baulinien und Geschoßgrenzen wurden den einzelnen Baugrundstücken ausreichend tiefe 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 städtebaulich unerwünschte Hinterhofbebauung für Wohnzwecke verhindert werden.

e) Flächen für den Verkehr

Für die neu anzulegenden Straßen wurde als Regelquerschnitt die 6.0 m breite Fahrbahn mit beiderseitigen 2.0 m breiten Fußwegen festgelegt.

Die nach den in der Garagenverordnung vom 23. Juli 1962 vorzuhaltenden Einstellplätze und Garagen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen und anzulegen. Im öffentlichen Straßenraum ausgewiesene Parkflächen dienen ausschließlich dem

zeitweilig ruhenden Verkehr.

Den Wohnungen steht neben ebenerdigen Garagenanlagen eine größere unterirdische Gemeinschaftsgaragenanlage zur Abstellung der Fahrzeuge zur Verfügung.
Die in der Legende zum Bebauungsplan als "Hinweis" gekennzeichneten Planangaben sind nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Die 4 m breiten Wohnwege werden in 2,0 m Breite als nicht befahrbare Fußwege angelegt. Lediglich der der Zufahrt zum Kinderspielplatz dienende Weg wird in voller Breite als befahrbare Strecke ausgebaut. Die Benutzung mit Fahrzeugen ist jedoch ausschließlich der Spielplatzbetreuung vorbehalten.

f) Grünanlagen

Im Planbereich wurden ein Tummelplatz und ein Spielplatz für kleinere Kinder ausgewiesen. Eine ausreichend bemessende Abpflanzung ist vorgesehen.

Im Bereich der viergeschossigen Wohnblockanlagen sind durch den Eigentümer Kinderspielplätze für Kleinstkinder in Anzahl und Größe den Wohnungsförderungsbestimmungen entsprechend auf dem eigenen Grundstück anzulegen und zu unterhalten.
Zur Auflockerung des Straßenraumes wurden einzelne Grünanlagen, sowie eine größere zusammenhängende Fläche im nordwestlichen Planbereich ausgewiesen.

Im Bereich der Wohnwege und der viergeschossigen Wohnblocks sind als Einfriedigungen nur Rasenkantensteine zulässig. Ausgenommen bleiben die rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke an den Wohnwegen. Hier sind nur lebende Hecken und Spriegelzäune (Jägerzäune) zulässig.
Kellergaragenrampen auf Vorgartengrund sind - bis auf die Zufahrt zur unterirdischen Gemeinschaftsgaragenanlage - nicht zulässig.

III. Flächenangaben

Das Planungsgebiet ist ca. 6,8 ha groß und gliedert sich in

1) Reines Wohngebiet	ca. 4,14 ha
2) Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,82 ha
3) Öffentliche Grünflächen	ca. 0,07 ha
4) Öffentliche Kinderspielplätze	ca. 0,29 ha

5) Öffentliche Verkehrsflächen, einschl. Fußwege, Parkstreifen Straßengrün usw. ca. 1,48 ha

IV. Kosten

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

a) Grunderwerb	ca. 80.000,-- DM
b) Straßenausbau einschl. Fußwege Parkplätze und Straßengrün	ca. 600.000,— DM
c) Kanalisationsmaßnahmen	ca. 110.000,-- DM
d) Anlage der Erstausstattung der öffentlichen Kinderspielplätze	ca. 75.000,— DM
e) Anlage der öffentlichen Grünanlage	ca. 28.000,— DM

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

V. Folgemaßnahmen

Die für Straßenanlagen, Straßenerweiterungen, Kinderspielplätze, Grünanlagen 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 getroffen. 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

Stadtplanung

Marks

Stadtbauamtmann

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Beigeordneter

Anerkannt und beschlosse
Troisdorf, den 10.1.1966
gem. Ratsbeschluß v.5.1.
Stadtverwaltung Troisdor

Bürgermeister Ratsmitgli