B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan 16.

T 66

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Troisdorf / Siegkreis für ein Gebiet beiderseits der Heerstraße, Taubengasse, Lohmarer Straße, In den Hälsen und der Güldenbergstraße

I. Allgemeines

1.1 Das ca. 4,45 ha große Baugebiet liegt ca. 800.-- m nordostwärts des Rathauses im Bereich der Verkehrsknotenpunkte Heerstraße/Taubengasse/Lohmarer Straße.

1.2 Der nach dem Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BBauG) übergeleitete "Leit- und Wirtschaftsplan der Stadt Troisdorf" aus dem Jahre 1955, kennzeichnet zwei an der Heerstraße liegende Geländestreifen als "Wald" und "Friedhof" und die übrigen Flächen als "Baugebiet".

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

1.4 Die "Untere Naturschutzbehörde" hat mit Bescheid vom 23. 5. 1967 dem Bebauungsplan zugestimmt und das im "Leit- und Wirtschaftsplan" als "Wald" gekennzeichnete Gelände zur Bebauung freigegeben.

1.5 Zur Schaffung einer abschließenden städtebaulichen Planung, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für den ruhenden und fließenden Verkehr, sowie einwandfreien Rechtsgrundlagen für die Beurteilung von Baugesuchen, beschloß der Rat der Stadt Troisdorf in der Sitzung vom 28. Juli 1967, die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Richtlinien des Bundesbaugesetzes.

II. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

2.1 Die für Straßenregulierungen, Einstellplätze und Parkanlage 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.

III. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die als Baugebiet gekennzeichneten Grundstücke 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 Lädon, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Ein besonders gekennzeichneter Bereich an der Heerstraße wurde der Errichtung von Gartenhofhäusern im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNV vorbehalten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unter Erdgleiche (z. B. Heizöltank usw. zulässig.

Im Gartenhofhausgebiet ist jedoch ein mind. 4.o m Abstand von dem zu schützenden Baumbestand einzuhalten.

Rampenanlagen zwischen Bau- und Straßenbegrenzungslinien sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.21 Die im Bebauungsplan aufgeführten Geschoßzahlen sind zwingend.

3.22 Die in § 17 Abs. 1 BauNV aufgeführten Werte wurden aufgrund der großen Grundstückszuschnitte und des Baubestandes für die Grundfläche (GRZ) auf o,2 und die Geschoßfläche (GFZ) auf o,4 als Höchstwerte reduziert.
Für die Gartenhofhäuser gelten die in § 17 Abs. 2 BauNV aufgeführten Angaben für Grund- und Geschoßflächen mit o,6 als Höchstwerte.

3.3 Bauweise

Für das Gartenhofhausgebiet gilt die geschlossene und das übrige Baugebiet die offene Bauweise.

3.4 Baulinien und Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wurde die Stellung der Baukörper im Straßenraum abschließend fixiert und gleichzeitig die ausreichend tief bemessenen Bauzonen festgelegt.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Das Gebiet der bereits vorhandenen Volksschule wurde

als Gemeinbedarfsfläche (Schule) gekennzeichnet und von den Festsetzungen der Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNV ausgenommen.

Das Friedhofsgelände wurde der örtlichen Anlage entsprechend planerisch fixiert.

3.6 Flächen für den Verkehr

Die Straßenprofile und Knotenpunkte wurden den erkennbaren Verkehrsbedürfnissen entsprechend ausgebildet und durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt

Ausreichender Parkraum wurde vorgesehen. Darüberhinaus steht im unmittelbar anschließenden Bereich der Friedhofszufahrt ein größerer Parkplatz zur Verfügung

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

Die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Parkplätze dienen ausschließlich dem zeitweilig ruhenden Verkehr.

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

3.7 Grünflächen

Im Planungsgebiet wurde eine ca. 842.-- qm große öffentliche Parkanlage angeordnet.
Im Straßenraum vorhandene und geplante Grünanlagen wurden besonders gekennzeichnet.

Die von der "Unteren Naturschutzbehörde" unter Schutz gestellten Bäume wurden besonders gekennzeichnet. Jegliche Veränderung an diesem Baumbestand ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.8 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

In den einzelnen Bauzonen wurden die jeweils gültige Firstrichtungen angegeben. Dachformen und Dachneigungen sind einander anzugleichen, damit ein einheitliches architektonisches Bild erhalten bleibt. Die Gartenhofhäuser erhalten Flachdächer.

3.9 Besondere Festsetzungen für das Gartenhofhausgebiet

3.91 Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Betonkantensteinen zur Straße

hin abzugrenzen und als durchgehende Grünanlage ohne sichtbare Grenzunterteilung anzülegen.

3.92 Mülleimer

Die Müllgefäße sind im Gebäude oder in o,5o m tiefen Gruben im Vorgarten unterzubringen. Die ausreichend bemessene Abpflanzung muß sich in die Grünanlage einordnen.

3.93 Gebäude

3.931 Sockel

Sockelhöhe gleich OK Fußboden.
Sockelflächen glatter Zementputz, hellgrau gestrichen.

3.932 Straßenfassade

Kalksandsteinmauerwerk, Normalformat, Fugen glatt gestrichen, weiß geschlämmt.
Fensterstürze gemauerte scheitrechte Bögen.
Gesimsbalken durchlaufender Stahlbetonrandbalken in attikaform, hellgrau gestrichen.
Abdeckung und Tropfkante in Zinkblech.
Keine Fallrohre zur Straßenfront.

3.933 Vordächer

Vordächer über den Hauseingängen sind nicht zulässig. Die Hauseingänge sind durch ca. 1.oo m tiefe und ca. 1,5o m breite Nischen auszubilden.

3.934 Garagen

Je Hausgrundstück ist nur ein Garagenschwingtor an der westlichen Gebäudegrenze zulässig.

3.935 Grenzmauer

Die ausreichend zu fundamentierende und auszusteifende seitliche Grenzmauer ist wie unter Ziffer 3.932 bis zu rückwärtigen Grundstücksgrenze auszuführen.

3.94 Maßangaben

3.941 Fußboden 59,63 m über NN.

3.942 Gesimsbalkenunterkante 2,5o m über OK Fußboden.

3.943 Gesimsbalkenoberkante o,5o m hoch.

3.944 Garagenfußbodenhöhe gleich Ziffer 3.941.

3.945 Garagentorhöhe 2,26 m i. L.

3.946 Fenstersturzunterkante 2,26 m über OK Fußboden.

3.947 Grenzmauerhöhe im Gebäudebereich wie unter Ziffer 3.942 und 3.943.

3.948 Grenzmauerhöhe zwischen Gebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze 2.25 m OK Fußboden.

4.o Flächenangaben

Das ca. 4,45 ha große Planungsgebiet enthält:

a) Reines Wohngebiet	ca. 1.33 ha
b) Gartenhofhausgebiet	ca. o,68 ha
c) Schulgelände	ca. o,64 ha
d) Friedhof	ca. o,63 ha
e) Grünanlage	ca. o,o8 ha
f) öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Parkstreifen, Straßengrün	ca. 1,o9 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. 25.ooo,-- DM
b) Straßenausbau einschl. Fußwege, Parkstreifen und Straßenpreis	ca.18o.ooo,oo DM
c) Kanalisation	ca. 45.ooo,oo DM
d) Straßenbeleuchtung	ca. 35.ooo,oo DM
e) Anlage und Erstausstattung der Grünfläche	ca. 12.ooo,oo DM
insgesamt :	ca.297.ooo,oo DM

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

6.o Sonstiges

Evtl. frühere rechtskräftige Pläne im Bereich des Verfahrensplanes, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt: Troisdorf, den 8. 6. 1967

Stadtplanung

Stadtbauoberamtmann

Der Stadtdirektor

Anerkannt und beschlo

Troisdorf, den 8.11.1
gem. Ratsbeschluß vom
Stadtverwaltung Trois

Bürgermeister Ratsmit

Gesehen!
Köln, den 29. 4. 1968
Der Regierungspräsident
In Vertretung: