RAT	14. JULI 1975
Beratungs- punkt	4.75

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Roitzheim in dem Bereich zwischen Caspar-Müller-Straße, Brückenstraße und der Erft.

Im oben bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 des Ortsteils Roitzheim haben sich durch den Ausbau der Lilienstraße entlang der Erft und die Anlage des Kinderspielplatzes sowie durch die in den letzten Jahren entstandene Neubebauung Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben. Um diese planerisch zu berücksichtigen und die noch anstehende weitere Bebauung einem klaren Gesamtkonzept für den angesprochenen Bereich einzugliedern wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 2 des Ortsteiles Roitzheim zu ändern.

Bei dieser Änderung soll insbesondere die übergroße Grundstückstiefe zwischen der Caspar-Müller-Straße und der Lilienstraße, soweit möglich, einer baulichen Nutzung erschlossen werden; weiter sollen die Bedürfnisse der Kirchengemeinde Roitzheim durch Ausweisung entsprechender Flächen berücksichtigt werden und schließlich sollen die Festsetzungen für den Planbereich den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen angepaßt werden. Verkehrlich wird das bestehende Straßennetz durch eine Fußwegverbindung von der Caspar-Müller-Straße gegenüber Einmündung Marg.-Metz-Straße zur Lilienstraße gegenüber dem Kinderspielplatz ergänzt.

Verkehrssystem

Das Plangebiet ist umgeben von der Caspar-Müller-Straße, der Brückenstraße und der Lilienstraße entlang der Erft. Diese drei Straßen erschließen das gesamte Plangebiet und sind ausgebaut in der Örtlichkeit vorhanden. Der vorliegende Entwurf sieht als Ergänzung eine Wohnstichstraße von der Lilienstraße im Bereich des Kinderspielplatzes aus vor, die zur Erschließung der Wohnhausgruppe im Inneren des Blockes dient und gleichzeitig Teil der Fußwegverbindung zwischen Caspar-Müller-Straße und Lilienstraße ist. Diese Wohnstichstraße soll zwar im angebauten Teilabschnitt für besondere

BAT	14. JULI 1975
Beratungs- punkt	4.15

- 2 -

Fälle befahrbar sein, im normalen täglichen Gebrauch jedoch nur fußläufig genutzt werden, weshalb auch die Garagen als Gruppengaragen am Eingang entlang der Lilienstraße angeordnet worden sind.

Bebauung

Entlang der Caspar-Müller-Straße sieht der Planentwurf weitgehend geschlossene Bauweise entsprechend dem vorhandenen Bestand vor. Dieser Bereich ist als Misch-gebiet-Dorf ausgewiesen, um auf diese Weise den hier ansässigen Betrieben (Landwirtschaft) Rechnung zu tragen. Bis zu einer Tiefe von 12 m ist eine zweigeschossige Bebauung mit 30 - 33 Grad Dachneigung vorgesehen. Im hinteren Bereich in einer Tiefe von ca. 30 m ist ebenfalls zweigeschossige Bebauung vorgeschlagen, um hier die notwendigen Wirtschaftsgebäude anordnen zu können.

Entlang der Lilienstraße ist in Ergänzung des vorhandenen Bestandes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und zwar zum Teil in zweigeschossiger, zum Teil in eingeschossiger Bauweise mit 30-33 Grad bzw. 46 bis 50 Grad Dachneigung.

Die Bebauung im Inneren des Baublocks wird als eingeschossige offene Bebauung mit Flachdach vorgeschlagen.

Der Flächenbedarf der Kath. Kirche für ein neues Gemeindezentrum wird durch Ausweisung einer entsprechenden Fläche an der Caspar-Müller-Straße auf dem kircheneigenen Grundstück gegenüber der Marg.-Hetz-Straße berücksichtigt.

Erschließung

Nachdem der Ortsteil Roitzheim an das Kanalnetz der Stadt Euskirchen angeschlossen ist, ist auch die Erschließung und hierbei insbesondere die Entwässerung für das Plangebiet gesichert.

Maßnahmen zur Bodenordnung

Da die bestehenden Grenzen bei der Einteilung im wesentlichen eingehalten wurden, erübrigt sich eine Bodenordnung nach BBauG. Die einzige Grenzänderung bei den Flurstücken Flur 6, Nr. 6 und 7/2 können im Wege einer Grenzregelung durchgeführt werden.

Euskirchen, den 1. Juli 1975

Im Auftrag:

G. Hülsen
 (G. Hülsen)
 Stadtbaurat

Mittig