

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17/2 der Kreisstadt Siegburg
Bereich zwischen „Alte Poststraße“ und „Nordfriedhof“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise

Für das Plangebiet gilt die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzte Ausweisung.

3.1 Anzahl der Wohnungen

Im Bereich der festgesetzten 1-geschossigen Bebauung ist als Höchstmaß eine Wohnung je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.

3.2 Versorgungsleitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen.
Ansonsten sind Garagen und Stellplätze nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Bereich der 3-geschossigen Bebauung sind Garagen nicht zulässig.

Flachdächer mit mehr als 20 qm Fläche sind zu begrünen (Ausführung als Rasendächer oder Bepflanzung). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit das Flachdach als Freisitz genutzt wird.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

5.1 Die traufseitige Wandhöhe (Begriff gem. § 6 Abs. 4 BauO NW) und die Firsthöhe über Bezugspunkt sind in den Planunterlagen festgesetzt.

Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist.

Es gilt die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Die Sockelhöhe über Bezugspunkt darf maximal 1,00 m bis OK des Erdgeschosses betragen.

6. Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur- und Landschaftshaushalt sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidlicher Eingriffe

6.1 Stellplätze, Wege und Terrassenflächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Stellplätze sind zusätzlich zu begrünen, z.B. mit 3 cm breiten Rasenfugen in Pflasterflächen, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä.

Dies gilt nicht für die Rampen zu unterirdischen Stellplätzen.

6.2 Je Hausgrundstück ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude ein 3x verschulter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-20 cm oder ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

6.3 Die Hausgrundstücke sind jeweils an den hinteren und seitlichen Grenzen mit mind. einreihigen, freiwachsenden Hecken aus bodenständigen, standortgerechten Gehölzen (v. Str., 60-100 cm) zu umpflanzen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 An der südlichen Grenze der Mehrfamilienwohnhausbebauung ist eine mind. 3 m breite freiwachsende Hecke aus bodenständigen, standortgerechten Gehölzen (v. Str., 60-100 cm) zu pflanzen. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Auf dem Grundstück des westlichen Mehrfamilienhausneubaues ist im Bereich der Wendeanlage ein 3x verschulter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

6.6 Stützmauern ab 0,50 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.7 Zwischen dem entlang der Nordgrenze verlaufenden Erschließungsweg und der Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende Hecke aus bodenständigen, standortgerechten Gehölzen (v. Str., 60-100 cm) zu pflanzen. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Während der Bauarbeiten sind zum Schutz vorhandener Bäume auf dem Grundstück des Ehrenfriedhofes Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 wie Stammschutz, Wurzelvorhänge u.a. und Baumpflegemaßnahmen nach ZTV-Baumpflege vorzunehmen.

6.9 Das Tiefgaragendach der Mehrfamilienwohnhausbebauung ist intensiv, entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklungsbau e.V. (FFL), zu begrünen.

Weitere Maßnahmen (Punkt 10-13) des Landespflegerischen Planungsbeitrages werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

7. Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Würde des angrenzenden Friedhofs

7.1 Entlang der Grenze zum Friedhofsgelände ist die Anpflanzung einer Hecke mit standorttypischen Arten vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Dies gilt nicht im Bereich der Grenzbebauung mit Nebenanlagen (Garagen).

8. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**8.1 Dachform**

Für Hauptbaukörper sind nur beidseitig gleichgeneigte Dächer als Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig.

8.2 Dachaufbauten

Bei den Gebäuden sind Dachaufbauten/-einschnitte bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die Größe einzelner Gauben/Einschnitte wird auf 4,00 m begrenzt. Zwischen einzelnen Gauben/Einschnitten sowie zur nächstgelegenen Giebelwand oder Haustrennwand ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

8.3 Dachneigung und Dachüberstand

Die Minstdachneigung der Hauptbaukörper beträgt 38 Grad. Auf die Firsthöhenbegrenzung wird hingewiesen.

Der Minstdachüberstand muss 20 cm betragen.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung und Außenwandgestaltung auszuführen.

8.4 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Verblendungen der Fassade mit Natur- und Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.

Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappe sind nicht zulässig.

8.5 Gestaltung der Vorgärten

Vorgartenflächen sind als Ziergärten mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen.

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Holzstaketenzäune und Maschendrahtzäune, die in die lebenden Hecken integriert wurden, sind zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,00 m.

Im Fußbereich sind Rasenkantensteine oder ähnliche Bauteile bis max. 20 cm Höhe zulässig.

In den übrigen Grundstücksbereichen sind lebende Hecken mit integriertem Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun zulässig. Die max. Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass sie von öffentlichen Straßenflächen aus nicht einsehbar sind.

8.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen müssen begrünt werden. Die Oberkante der Begrünung der Tiefgarage muß mindestens 0,15 m tiefer sein als die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (ebenerdiges Vollgeschoß).

8.7 Die in den Verkehrsflächen eingezeichneten Parkstreifen, Fahrbahnen usw. sind lediglich nachrichtlicher Art. Der genaue oder evtl. künftig durch Veränderungen verbesserte Ausbau und die Gestaltung werden durch eine besondere Verkehrsplanung festgelegt.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17/2 der Kreisstadt Siegburg
Bereich zwischen „Alt Poststraße“ und „Nordfriedhof“

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich mitzuteilen sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Altlastenverdachtsfläche

Wird bei den geplanten Bauarbeiten eine Altlastenverdachtsfläche tangiert und werden verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung (Telefon 02241/133171) zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist entsprechend abzustimmen.