

siehe auch textliche Festsetzungen BP Nr.18/5, 2 Änderung

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich im Bereich überbaubaren Flächen zulässig.
- Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zulässig.
- Im GE ist jede Nutzung unzulässig, die einer Nutzungsart im Sinne des § 11 (3) BauNVO dient, sofern diese Nutzung in einem dem GE benachbarten Gebiet betrieben wird. Insbesondere sind Verwaltungs- und Betriebsräume, technische Einrichtungen, Läger, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebeneinrichtungen und –anlagen ausgeschlossen.
- Der Baumbestand an der Wahnbachtalstraße (L316) ist zu erhalten.
- Grundstücke an der L 316 sind dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
- Zulässige maximale Gebäudehöhe bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise 8,00 m über der Oberfläche der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ausnahmen sind nur zulässig für Schornsteinanlagen oder sonstige vergleichbare Gebäudeteile. Gebäude mit Nutzungen im Sinne des § 8 (2) 2 BauNVO sind mehrgeschossig (III) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m über Gelände zulässig.
- Vorhandene bauliche Anlagen sind mit ihren Grundflächen bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Flächen im Rahmen der festgesetzten GRZ mitanzusetzen.
- Vorhandene Grundstückszufahrten innerhalb festgesetzter Grünflächen sind auch in Zukunft zulässig. Ausgenommen davon ist, bei Neuansiedlung von Betrieben, die derzeitige Zufahrt im Eckbereich Dammstraße/Wahnbachtalstraße aus verkehrstechnischen Gründen.
- In den Grünflächen am Mühlengraben und an der Wahnbachtalstraße sind Wallanlagen mit Höhen von 3,00 m bis zu 4,00 m zwecks Abschirmung des GE zu errichten. Die Anlagen sind mit mittelhoher und hoher Bepflanzung zu versehen. Zur Anlegung des Wallteiles am Mühlengraben ist eine Abstimmung mit der Planung des öffentlichen Fußweges erforderlich. In der Plandarstellung ist der Wallverlauf (als Walkkrone) gestrichelt dargestellt.
- Im Nahbereich von vorhandenen Gebäuden, wo die Erhaltung erforderlicher Umfahrtswege die Errichtung einer Wallanlage verhindern, sind Lärm- und Sichtschutzeinfriedungen gemäß zeichnerischer Plandarstellung von mindestens 2,00 m jedoch maximal 3,00 m Höhe über dem Niveau des geplanten öffentlichen Weges zu errichten. Die Einfriedigungen sind wegseitig zumindest teilweise zu begrünen. Betonmauern sind unzulässig. Sonstige Einfriedungen privater Grundstücke an bzw. in Grünflächen mit Wallanlagen sind aus städtebaulichen Gründen hinter der Walkkrone anzuordnen, sodaß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Als Ausnahme sind an der Wahnbachtalstraße nichtsichtbehindernde Einfriedigungen wie Zäune (Draht-, Holz-) und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Die im westlichen Plangebiet vorhandene erhebliche Geländeaufschüttung kann im überwiegenden Teilen als Wallanlage dienen. Sie ist jedoch in Abstimmung mit der Stadt Siegburg im Bereich des festgesetzten öffentlichen Weges so abzutragen, dass die Anlegung eines gut begehbaren Weges mit leichten Steigungen möglich ist.

- Gemäß Mühlengrabenausbauplanung ist der Baumbestand am Mühlengraben im Böschungsbereich und am Böschungskopf zu erhalten. Die zukünftige Böschungskrone entspricht im wesentlichen der vorhandenen.
- Das Niveau des im Bebauungsplan 18/5 festgesetzten öffentlichen Weges am Mühlengraben wird überwiegend dem der Mühlengrabenböschungskrone entsprechen, ausgenommen im Bereich der Aufschüttung im westlichen Plangebiet.
- Die 20 m – Anbauverbotszone an der L316 ist von jeder Bebauung freizuhalten.
- Innerhalb der 40 m – Anbaubeschränkungszone ist jede Werbung mit Wirkung auf die L316 unzulässig.
- Die Beleuchtung innerhalb des Baugebietes ist so zugestalten, dass der Verkehr auf der L316 nicht geblendet wird.
- Im Baugebiet sind Betriebe unzulässig, die durch Emissionen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 316 beeinträchtigen.
- Die Anlegung neuer Zufahrten zur L 316 ist unzulässig.
- Das Plangebiet liegt nahe der Anfluggrundlinie der Haupt-, Start- und Landebahn 32 R des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Errichtung von Wohnbauten sollten entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 4.11.1968 (BGBl. I S. 1113), § 14 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721) und § 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1971 (BGBl. I S. 282) wird hingewiesen.