

Gemäß Baugesetzbuch / Baunutzungsverordnung:

1. Im Plangebiet dürfen folgende traufseitige Außenwandhöhen (Wandhöhe = Begriff gem. § 6 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen) nicht überschritten werden:
 - 1.1 Im Bereich der Festsetzung für die Gebäude
an der Theodor-Körner-Straße 7,00 m
an der „Planstraße“ (nur WA) 8,50 m
an der Zeithstraße (zwischen Zeith- und Planstraße) 9,00 m
auf der Fläche für Gemeinbedarf 9,20 m

Der Meßpunkt für die Wandhöhe liegt an der Begrenzung der jeweiligen Verkehrsfläche. Die Höhe ist zu messen ab Oberkante der Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge. Bei Längen von mehr als 15 m ist von einer rechnerischen Gebäudelänge von max. 20 m auszugehen, d.h. die Gebäude sind ggf. in Abschnitten von 20 m in der Höhe zu staffeln.

Der Meßpunkt für die Wandhöhe der zulässig zweigeschossigen Bebauung auf den Flurstücken 928, 930, 1179 und 1180 ist zu messen an der Oberkante der Begrenzung der Verkehrsfläche und liegt an dem Punkt, an dem sich die Straßenbegrenzungslinie mit den gradlinig verlängerten nördlichen Baugrenzen schneidet.

2. Fenster-, Dach- und Wandkonstruktionen sind mind. in R´w 45 Dezibel Schalldämmmaß auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schalldämmender Belüftungsanlagen sicherzustellen. Dies gilt nicht für Fenster von Nebenräumen, die in üblicher Isolierverglasung ausgeführt werden.
3. Bei Unterkellerung von Gebäuden, die innerhalb der westlichen überbaubaren Fläche im Mischgebiet entlang der Zeithstraße errichtet werden, ist eine Gasdrainage anzulegen. Die Gasdrainage muß den Richtlinien für Deponiegasanlagen aus der von der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall unter Mitwirkung des Umweltbundesamtes herausgegebenen Informationszeitschrift Ne. 22017, Mai 1983, entsprechen.
4. Auf den als Mischgebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen ist die Anlage von Kinderspielplätzen und Nutzgarten nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen können genehmigt werden, wenn durch umweltgeologische Gutachten nachgewiesen wird, daß die Anlage und deren Nutzung keine Gefährdung für die Gesundheit von Menschen darstellt, oder wenn eine mindestens 1 m mächtige Schicht aus kulturfähigem Boden aufgebracht wird.
5. Auf den Grundstücken an der Zeithstraße (MI) darf die Dachneigung bei Gebäuden von 12 m Tiefe max. 38° betragen. Bei größeren Gebäudetiefen darf die Firsthöhe, die sich rechnerisch aus der Neigung von 38° bei einer Gebäudetiefe von 12 m ergibt, nicht überschritten werden.
6. Mindestens 30% der Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen sowie Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Knöterich, Blauregen) zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Wandbegrünung muß so angeordnet werden, daß in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.

Flachdächer (z.B. von Garagen) sind vollflächig extensiv zu begrünen.

Extensive Dachbegrünung bedeutet:

- einfacher Schichtenaufbau der Konstruktion ohne besonderen technischen Aufwand mit Ausnahme der notwendigen Abdichtung
- flächige Begrünung mit widerstandsfähigen, anspruchslosen Pflanzen
- geringer Pflegeaufwand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 30/1 vom 09.09.1992

Seite 2/3

7. Fahrgassen, Garagenzufahrten und Parkstände dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, haufporiges Pflaster).
Fahrgassen für den Anlieferverkehr sind mit Pflasterbelag herzustellen.
Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien insbesondere Asphalt und flächig aufgebracht Beton sind nicht zulässig.
8. Die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen, die nicht mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Vogelschutzsträuchern belegt sind und nicht für Zuwegungen und Terrassenflächen erforderlich sind, müssen als extensiv zu pflegende Wildwiesenfläche angelegt und dauerhaft erhalten werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze zum Schutz der angrenzenden Biotop- und Waldbereich ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 2 m zu errichten.
10. Die festgesetzte Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, umfaßt die Befugnis der Rhenag, Siegburg, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

HINWEISE

Bebauungsplan Nr. 30/1 vom 09.09.1992

1. Bei der Vergabe von Kanalisations- und Erschließungsaufträgen und bei der Erteilung von Baugenehmigungen muß eine Prüfung unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten (Bodendenkmalschutz) erfolgen.
Die ausführenden Firmen sind zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und – befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstr. 14-16, 5300 Bonn, unmittelbar zu melden.
2. Der bei Baumaßnahmen innerhalb der westlichen überbaubaren Fläche im Mischgebiet entlang der Zeithstraße sowie südlich und westlich davon im Plangebiet anfallende Bodenaushub ist sachgerecht und in Absprache mit der Unteren Abfallbehörde zu entsorgen.

Zu Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Einzelbäume, Hochstamm oder Heister

Q

Quercus robur – Eiche – H. - 3 x v - 18/20

F

Fagus sylvatica – Rotbuche – H. - 3 x v - 16/18

P

Prunus avium – Vogelkirsche – H. - 3 x v - 18/20

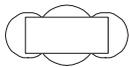
B

Betula pendula – Sandbirke – Hei. - 3 x v - 250/300 und H. – 3 x v – 18/20

C

Carpinus betulus – Hainbuche – Hei. - 3 x v - 200/225

H. = Hochstamm
3 x v = mal verpflanzt
18/20 = Stammumfang
Hei. = Heister



Hecken aus heimischen Gehölzen pro lfm. 3 Pflanzen

z.B.

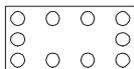
Carpinus betulus – Hainbuche – Hei. - 2 x v - 100/125

Prunus spinosa – Schlehe – Str.. - 2 x v - 100/125

Ligustrum vulgare – Rainweide – Str. - 2 x v - 100/125

Fagus sylvatica – Rotbuche – Str. - 2 x v - 100/125

Str. = Strauch



Vogelschutzpflanzungen

Auf den dargestellten Flächen ist pro m² 1 Pflanze aus nachstehender Liste zu pflanzen

z.B.

Carpinus betulus – Hainbuche – Hei. - 2 x v - 150/175

Quercus robur – Stieleiche – Hei. - 2 x v - 150/175

Prunus avium – Vogelkirsche – Hei. - 2 x v - 200/250

Betula pendula – Sandbirke – Hei. - 2 x v - 200/250

Sorbus aucuparia – Vogelbeere – Hei. - 2 x v - 200/225

Sambucus nigra – Schw. Holunder – Str. - 2 x v - 100/150

Corylus avellana – Haselnuß – Str. - 2 x v - 100/125

Rosa canina – Hundrose – Str. - 2 x v - 60/100

Rubus fruticosus – Brombeere – Str. - 2 x v - 60/100 oder 1-jährige Ausläufer

Prunus spinosa – Schlehe – Str. - 2 x v - 100/125

Salix caprea – Salweide – Str. - 2 x v - 100/150

Salix triandra – Mandelweide – Str. - 2 x v - 100/150

Cornus sanguinea – Hartriegel – Str. - 2 x v - 100/125