

Planerische Festsetzungen

1. Art und Maße der baulichen Nutzung

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind nur die im § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude und Nr. 5 Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO ist ebenfalls nicht zulässig.
- 1.4 Die durch die nach innen geneigten Dächer der Mehrfamilienhäuser entstehenden hohen Fassaden lassen in diesen Zonen den Einbau von Galerien zu.
Diese Räume werden jedoch als eingeschossige Anlagen betrachtet und im Bereich der Dachgeschosse infolge der gesamten baulichen Anlage wie die übrigen Räume im Dachgeschoß behandelt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann unterirdisch überschritten werden.
- 2.2 Für Hauseingänge, Erker, Balkone und Loggien darf die festgesetzte überbaubare Fläche bis zu 3,00 m überschritten werden.

3. Garagen und Nebenanlagen

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagen und Stellplätze nur im Vorgartenbereich und in der seitlichen Abstandsfläche zulässig.
Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vordere Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- 3.3 Verglaste Wintergärten sind nur im Bereich der Balkone zulässig.
- 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Vorgarten zur Unterbringung von Müllbehältern sind zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Flachdachgaragen und die Tiefgaragen sind entsprechend der Umweltverträglichkeitsprüfung zu begrünen.

- 4.2 Die entlang des Geschößwohnungsbaus geplanten Laubengänge und Pergolasysteme sind zu begrünen entsprechend der Umweltverträglichkeitsprüfung.
- 4.3 Zufahrten sowie Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine) zu befestigen.
- 4.4 Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend der Umweltverträglichkeitsprüfung Anhang 10 Maßnahmenplan durchzuführen.
- 4.5 Für die in der Umweltverträglichkeitsprüfung und in der Straßenplanung festgesetzte Maßnahmen „Straßenbäume“ wird ein Mindeststammumfang von 20-25 cm – gemessen in 1 m Höhe über Erdreich – festgesetzt.
- 4.6 Für die Maßnahme A 12 festgesetzten Bäume und Sträucher je Grundstück wird für die Bäume ein Stammumfang von 12-16 cm – gemessen in 1 m Höhe über Erdreich – festgesetzt.

5. Aufschüttung

Das Plangebiet ist insgesamt Bereich eines Altlastenstandortes, registriert unter Nr. 5209/166 AS beim Oberkreisdirektor des Rhein-Sieg-Kreises.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Möglichkeit einer Jahrhundertwasserüberschwemmung durch die Sieg wird 0,6 m hoher Boden angeschüttet, der im Bereich der Wohnhäuser noch mit weiteren 1,10 m über diesem Niveau angehoben wird.

Die Maßnahmen des gutachterlichen Berichts zu umwelthygienischen Untersuchungen und zu geohydrologischen Aspekten der GEOS GmbH vom 31.08.1998 sind bei Erschließung und Bebauung zu beachten. Wegen der Lage im Einflußbereich des Hochwassers der Sieg wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Straßenoberkante im Eingangsbereich auf max. 1,50 m begrenzt; das Niveau der Gärten kann entsprechend angehoben werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallimmission

- 6.1 Bei Aufenthaltsräumen des Gebäudes an der Frankfurter Straße sind in der Fassade Fenster der Schallschutzklasse 4 gemäß VDI 2719 erforderlich.
- 6.2 Bei Aufenthaltsräumen der Gebäude (Anlage 7 des schalltechnischen Prognose-Gutachtens) sind in der Fassade Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 erforderlich.

Gestalterische Festsetzungen

1. Einfriedungen

- 1.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Vorgarten sind nicht zulässig.
- 1.2 Einfriedungen der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen in Verbindung mit Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig.