KREISSTADT SIEGBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 64/3, "ANTONIUSWEG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maximale Gebäudehöhen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

1.1 Die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH max.) dürfen das in der Planzeichnung festgelegte Maß von 9,0 m nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2 und 1.3) bis Oberkante Dachhaut.

1.2 Der untere Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Straße Im Spargelfeld ist die hergestellte Höhe der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Zwischenpunkte der o.g. hergestellten Höhe sind durch Interpolation zu ermitteln.

1.3 Der untere Bezugspunkt für die Bebauung entlang der privaten Verkehrsflächen sind deren geplante Achshöhen, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, mittig der Gebäudefassade oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Zwischenpunkte der Achshöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen und Einrichtungen wie zum Beispiel Kamine um bis zu 1,5 m überschritten werden.

2. Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

2.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden.

3. Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 12 (4) BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen nur im seitlichen Grenzabstand zulässig.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstückes darf 340 qm je Gebäude nicht unterschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB und § 9 (1a) BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Die festgesetzten Bäume sind auch nach der Bauphase nach der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Dabei hat insb. im Wurzelbereich kein Auftrag von Böden und anderen Materialien zu folgen. Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Materiallagerung nicht belastet werden.

6.3 Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ersatzgeldzahlung (monetärer Ausgleich) zu leisten. Einzelheiten sind der Planbegründung und dem zugehörigen Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

7. Passive Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Umfassungsbauteile von Schlafräumen sind mit einem resultierenden bewerten Bauschalldämm- Maß $R'_{w,\,res}$ gemäß DIN 4109 von mindestens 35 dB zu errichten.

7.2 In Schlafräumen ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen sicher zu stellen. Die Lüftungselemente dürfen nicht zu einer

Minderung des resultierenden bewerten Bauschalldämm- Maßes $R'_{w, res}$ führen.

7.3 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

1.1 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig.

1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerghäuser o.ä. sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 Gebäudelänge pro Gebäudeseite gestattet. Innerhalb der Gesamtlänge sind ein oder mehrere o.g. Anlagen zulässig.

1.3 Technische Aufbauten wie zum Beispiel Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie müssen jeweils einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Dachkante (First, Traufe und Ortgang) einhalten.

2. Vorgartengestaltung

2.1 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen den angrenzenden Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen in der kompletten Breite des Baugrundstückes.

2.2 Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten für Stellplätze und Garagen sowie Standplätze für Fahrräder und Abfallbehälter.

2.3 Die jeweiligen Müllstellplätze auf den privaten Grundstücken sind in das Hauptgebäude (Wandnische, Keller, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

3. Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Laubhecken ohne Höhenbegrenzung und transparenten, bis zu 1,0 m hohen Zäunen in Verbindung mit hinterpflanzten Laubhecken zulässig.

III. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Sicherheitsdetektion. In diesem Falle ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD zu beachten.

2. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Boddendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/ Bonn. Es wird auf die Festsetzungen unter *7. Passive Schallschutzmaßnahmen* hingewiesen.

4. Abfallwirtschaft

4.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

4.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachteiliger Umweltauswirkungen

Die im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in der

Artenschutzprüfung enthaltenen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Die o.g. Gutachten sind als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.