

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55**  
gemäß BauGB/BauWO

**A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Ziffer 3-5 BauWO**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schenk- und Spenswirtschaften gem. § 4 Abs. 2 unter Ziffer 2 sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Ziffern 3, 4 und 5 BauWO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 (3) BauNVO**

2.1 Parallel zur angrenzenden Erschließungsfläche (Privater Wohnweg oder Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) gemessen, darf die Länge von Einzel- und Doppelhäusern höchstens 15,0 m betragen.

**3 Garagen und Pkw-Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**

3.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind zulässig:

- a) innerhalb der überbauten Flächen,
- b) innerhalb der seitlichen Abstandsfläche,
- c) innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen

Garagen und Carports, die gem. a) und b) platziert werden, müssen auf der Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

3.2 Pkw-Stellplätze im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

**4 Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO**

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, außer Abfallbehältern und deren Standplätzen, unzulässig.

**5 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Wenn in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind in Einzelhäusern max. 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Hälfte, bei Hausgruppen max. 1 Wohnung je Trenngrundstück (Hausparzelle) zulässig.

**6 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

6.1 Stellplatzflächen, sowie Zufahrten zu Garagen oder zu überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind z. B. Rasengittersteine, Rasenflurpflaster, Porenpflaster, Schotter, usw.

6.2 Ausgleichmaßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ersatzgeldzahlung (monetärer Ausgleich) zu leisten. Weitere Einzelheiten sind im zugehörigen Durchführungsvertrag festzulegen.

**7 Schallschutzmaßnahmen - § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

7.1 Da das Plangebiet dem Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 zuzuordnen ist, wird für die Wohnbebauung ein resultierendes Schalldämmmaß  $R_w$ , res. von  $\geq 35$  dB festgesetzt.

7.2 Entlang der oberen Böschungskante am westlichen Rand des Plangebietes ist eine 3,00 m hohe Schallschutzwand gemäß Grundrissdarstellung der Anlage 1 des schallschutztechnischen Gutachtens, unter Berücksichtigung eines erforderlichen Schalldämmmaßes von  $R_w > 25$  dB und einer Schallschutzwand von  $> 8$  dB zu errichten. Weitere Einzelheiten regelt der zugehörige Durchführungsvertrag.

**8 Die Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB**

8.1 Die Sockelhöhe über Bezugspunkt darf das Maß 0,50 m bis Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.  
Der Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenzlinie der privaten Wohnwege, der der Mitte des Einzelhauses der jeweiligen Häuserreihe (Doppelhaus oder Hausgruppe) am nächsten gelegen ist.

**B) Baugestalterische Festsetzungen**

Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (4) BauGB

**9 Firsthöhe und Dremel**

9.1 Die Firsthöhen der baulichen Anlagen dürfen das Maß 10,50 m, senkrecht von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten.

9.2 Die Dremelhöhe darf das Maß 0,50 m, senkrecht von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis Oberkante Fußplatte gemessen, nicht überschreiten.

**10 Dachaufbauten und Dachanschnitte**

10.1 Gauben und Zwerchhäuser sind nur bei Dachneigungen von über 35° zulässig.

10.2 Gauben und Zwerchhäuser sowie Dachanschnitte sind nur bis zur Hälfte der Fassadenlänge zulässig. Die Einzellänge darf das Maß 4,00 m nicht überschreiten. Vom Übergang ist jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Der Abstand vom obersten Punkt der Giebel- bis zum Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1,50 m betragen.

**11 Äußere Gestaltung**

11.1 Aneinander gebaute Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dachendeckung (auf Material und Farbton bezogen) und Fassadenfarbe auszuführen. Doppelhäuser sind einheitlich zu verputzen oder zu verkleinern.

11.2 Aneinander gebaute Häuserreihen in Form von Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung und Dachendeckung (auf Material und Farbton bezogen) auszuführen.

11.3 Alle Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als verkleinert oder verputzte Flächen auszuführen.

**12 Einfriedungen und Freilichengestaltung**

12.1 Einfriedungen sind grundsätzlich

- a) in Vorgärten entlang privater Wohnwege und öffentlicher Verkehrsflächen, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m
- b) entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Als Einfriedung werden zugelassen:

- Draht-, Gitter- und Holzläufe
- Hecken
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m.

12.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind im Bereich von Terrassen an der seitlichen Grundstücksgrenze massive Trennwände bis zu 3,00 m Länge, von der Gebäudefassade an gemessen, und einer max. Höhe von 2,0 m, senkrecht von Oberkante Terrassenbelag gemessen, zulässig.

12.3 Höhendifferenzen zwischen Privatgrundstücken und angrenzenden Verkehrsflächen (private Wohnwege und öffentliche Straßenflächen) sind durch Böschung auszugleichen. Stützmauern und Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

12.4 Im Bereich der steilen Böschung auf der Westseite des Plangebietes, angrenzend an das Feuerwehrgelände, sind Stützmauern zulässig.

12.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Gehölsen einzurichten.

**C) Hinweise**

**1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß Böschungsgutachten ist die Verbleibung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt dennoch gem. § 51 a LVG, da die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal östlich des Plangebietes vorgesehen ist.  
Das im Bereich westlich des Garagenhofes anfallende Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal auf der Nordwestseite des Plangebietes eingeleitet werden (§ 51 a, Abs. 4 LVG). Einzelheiten sind im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

**2 Kampfmittelbeseitigung**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel vorzuliegen werden.  
Bei Auffinden von Bombenbündeln (Kampfmitteln) während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächste Polizeistation, das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder der Kampfmittelkommission zu verständigen.

**3 Fluglärm**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP (Landeseinwohnerplan) des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm, passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu treffen. Für Schlaf- und Kinderzimmer werden Schalldämmwolle oder Wändulter empfohlen, damit unabhängig vom erwerbenden Außenlärm – eine ständige Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz ermöglicht werden kann.

**4 Altlasten**

Auf der Fläche Nr. 5109/33 (Abtastungen), eingetragen in der Altlastenkarte des Rhein-Sieg-Kreises, am nordwestlichen Rand, außerhalb des Plangebietes, wird hingewiesen. Informationen zu Art und Umfang von Verkopplungen liegen nicht vor. Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist die Kreisverwaltung, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**5 Bodendenkmalfolge**

Obwohl keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmälern (u.d.R. – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen bei archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zu Tage treten.  
Gem. § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG) sind bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodendenkmälern und Befunde der Stadtverwaltung Siegburg (Untere Denkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oerlath, Gut Eichtal unverzüglich mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind gem. § 16 DSchG zunächst unverändert zu erhalten.

**6 Schallschutz**

In Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Graner und Partner wurden die auf das Plangebiet erwerbenden Geräuschmissionen untersucht.  
Aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und Geräuschmissionen sind Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich, damit entsprechend dem Verhältnissprinzip sichergestellt ist, dass Immissionskonflikte zwischen den bestanzugelassenen, bestehenden Nutzungen und der hierüber liegenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden können.  
Die erforderlichen Schutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Schallschutzwände auf dem Gelände der Feuerwache Siegburg, siehe auch Festsetzung Nr. 7.2.) sind in der Planzeichnung nur nachrichtlich eingetragen. Einzelheiten sind im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

**7 Strassenausbau, nachrichtlich**

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben, wie Baumschneide, Pkw-Stellplätze, Gelwege etc. sind nur nachrichtlich eingetragen und in ihrer Lage veränderbar.



HEINZ HENNES ARCHITEKT BDB STADTPLANER  
INGERER STR. 2, 53797 LOHMAR, TEL.: 02246-91810, FAX: 918130

DATUM: 02.06.2003  
MA ßSTAB: 1 : 1250