TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 92/1
gemäß BauGB/Bau NVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen gem. §4, Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Wohnungen: max. 2 Wohnungen bei Einzelhäuser, bei Doppelhäuser je Hälfte max. 1 Wohnung.

1.3 Im Mischgebiet sind Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten gem. § 6, Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Hausvorbauten und Erker, Dachüberstände, Balkone sowie Hausvordächer, können die festgesetzten Baugrenzen bis zu 1.00 m überschreiten, wenn der Baukörper nicht allseitig die Baugrenzen ausnutzt. Die bebaute Fläche des geplanten Baukörpers darf in der Addition nicht größer sein als die zulässige Baufläche.

2.2 Die Sockelhöhe, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden EG, Mitte Strassenfront oder bei Doppelhäuser Gebäudetrennfuge, ist bis max. 0.50 m zulässig, gemessen vom Bezugspunkt der bestehenden Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsanlage (Bezugspunkt lotrecht zur Außenfläche des Gebäudes). Maximale Firsthöhe, bei Eingeschossigkeit, von Fertigfußboden EG senkrecht 9.00 m, bei Zweigeschossigkeit 10.00 m.
Die Drempelhöhe wird mit max. 0.50 m von OK Fertigfußboden DG bis OK. Fußpfette festgesetzt.

2.3 Die max. Breite von Doppelhäusern wird mit 15.0 m festgesetzt.

2.4 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

2.5 Außenwandflächen sind als verklinkerte oder verputzte Flächen auszuführen.

3. Garagen- und Stellplatzanlagen

3.1 Garagen- und Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen auf einer Grundstücksparzelle nebeneinander sind nicht zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

3.3 Garagen müssen einen Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5.00 m haben.

4. Festsetzung zum Ausgleich gemäß §9 Absatz 1a BauGB

4.1 Auf den als Pflanzgebot dargestellten Flächen erfolgen die Ausgleichmaßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Es werden zusammenhängend Streifen von aneinander grenzenden Grundstücken als private Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen unter Pkt. 5 des landschaftpflegerischen Fachbeitrages (Anlage zur Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Nachweis ist zu führen, daß bis spätestens ein Jahr nach Bezug die Maßnahmen durchgeführt wurden.

4.2 Entlang der Grenzen zwischen Einzelgrundstücken sind im Gartenbereich in der Breite von 1.00 m je Grundstücksseite „stark beschnittene Hecken“ vorzusehen (s. Maßnahmenplan des landschaftspflegerischen Fachbeitrages).

5. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der gesamten Baumaßnahme ist nur in dunkelbraun oder anthrazit zulässig. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser sind mit Dachpfannen, verschiefert oder im Zink- oder Kupferfalzsystem auszubilden.

6. Dachgauben

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 35° zulässig. Sie müssen darüber hinaus folgende Beschränkungen einhalten:
Die max. Aussenbreite beträgt 2.50 m. Der Mindestabstand untereinander und von der Außenkante Giebelwand beträgt mind. 1.25 m. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muß senkrecht gemessen mind. 1.50 m betragen.
Zwerchhäuser, auf die gesamte Fassade abgestimmt, sind in Breiten bis 3.25 m bei Einzelhäusern zulässig. Bei Doppelhäusern ist das Zwerchhaus je Haushälfte mit einer max. Breite von 3.25 m zulässig.

7. Einfriedung

7.1 Einfriedigungen im gesamten Baugebiet sind grundsätzlich mit einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Massive Mauern sind unzulässig.
Lebende Hecken und berankte Zäune unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen sind festgeschrieben, (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan).

7.2 Böschungen zur Anlegung der Strasse, Wege und sonstigen Gemeinschaftsanlagen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

7.3 Höhenabstufungen im rückwärtigen Grenzbereich sind durch Böschungen anzugleichen. Stützmauern sowie Pflanzsteine sind unzulässig. Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen vor den Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Winkelstützmauern zulässig.

8. entfällt !

9. Grundstücksteilung

Teilungen von Grundstücken gemäß § 19 (1) in Verbindung mit § 19 (3) BauGB bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Siegburg.

Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92/1

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswasser erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gem. Bodengutachten nicht möglich. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist vorgesehen und mit der GkD, Gesellschaft für kommunale Dienstleistungen mbH, abgestimmt.

2. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- /Kampfgebiet.
Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel ergeben.
Es wird empfohlen, den o.g. Bereich absuchen bzw. abbohren zu lassen. Bei Erdarbeiten wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise gebeten. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Fluglärm

Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, daß bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP (Landesentwicklungsplan) IV.

4. Strassenausbau, nachrichtlich

Alle innerhalb der Strassenbegrenzung befindlichen Angaben, wie Baumscheiben, Gehwege etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und in ihrer Lage veränderbar.

5. Mittelspannungsfreileitung der RWE, nachrichtlich

Es ist beabsichtigt, die Mittelspannungsfreileitung der RWE unterirdisch in der Strasse „Am Kieferntopf“ zu verlegen.

6. Wasserschutzzone, nachrichtlich

Das Planungsgebiet liegt in den Wasserschutzzonen II a und im inneren Bereich II b. Die Abgrenzungen sind im Plan dargestellt.

7. Bodendenkmäler

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.
Demnach ist gem. § 15 DSchG bei Entdeckung archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Wasserbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.
Gem. § 16 DSchG sind Bodendenkmal und Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Siegburg, 11.06.2001

1. ERGÄNZUNG der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (Vereinfachtes Verfahren) gemäß Ratsbeschluss vom 13.12.2001

10. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind ausnahmslos unterirdisch zu verlegen.