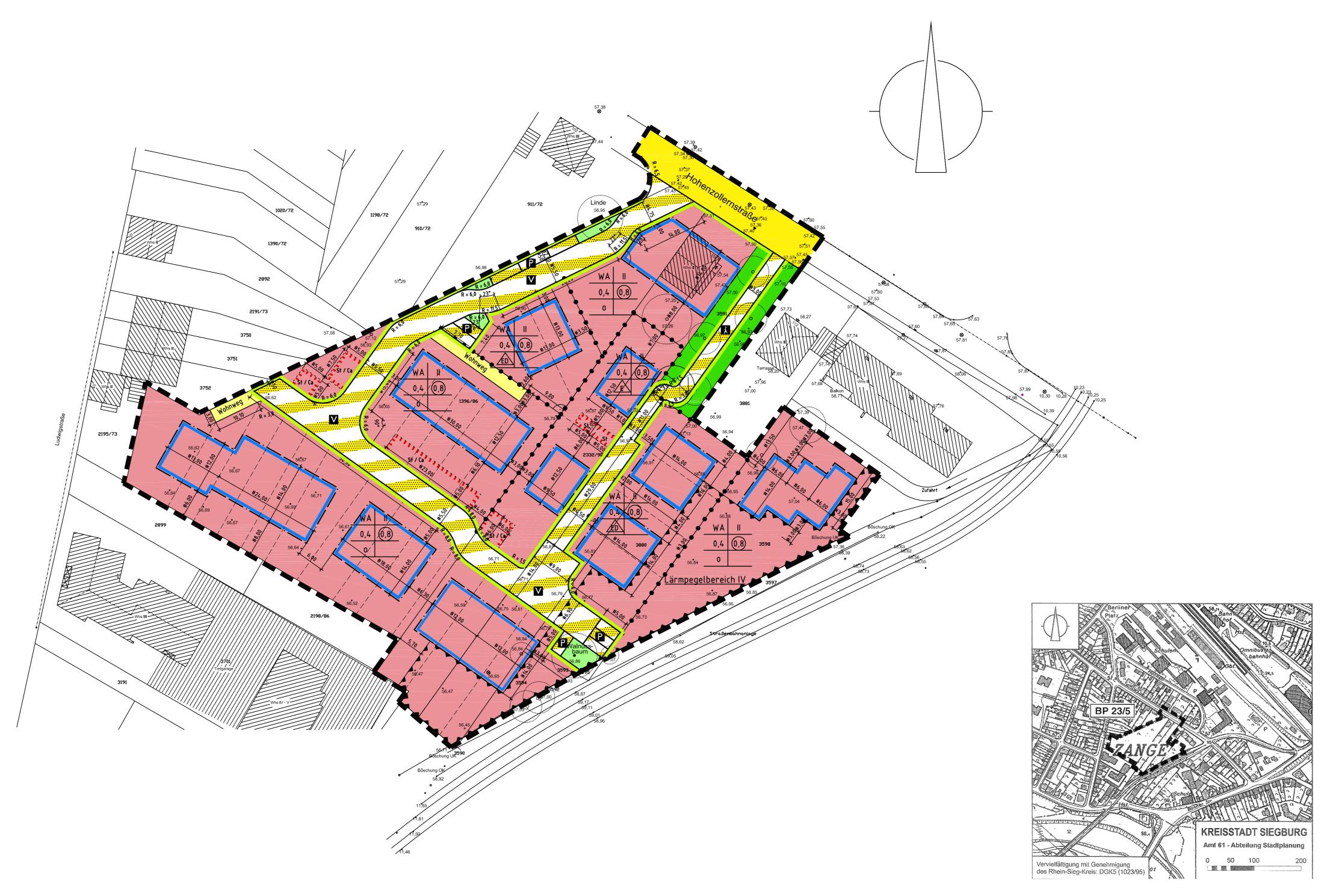


KREISSTADT SIEGBURG

Bebauungsplan Nr. 23/5



Textliche Festsetzungen

- Gemäß BauGB/BauNVO A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, Abs. 3, Ziffer 2-5
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4, Abs. 2 unter Ziffer 2 sowie die Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziffern 2, 3, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 2. Garagen und Pkw-Stellplätze § 9 (1) Nr. 4
- 2.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind zulässig: a) innerhalb der überbaubaren Flächen, b) innerhalb der seitlichen Abstandsfläche, c) innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und /oder Carports.
- Zufahrtsseite mindestens 5.00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. 2.2 Pkw-Stellplätze im Kellergeschoss sind nicht

zulässig.

unzulässig.

Geschlossene Garagen müssen auf der

3. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) u. (2) BauNVO In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, außer Abfallbehältern und deren Standplätzen sowie die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität,

Gas, Wärme und Wasser dienenden

Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO,

- 4. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Je Trenngrundstück (Hausparzelle) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1)
- 5.1 Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen oder zu überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster Porenpflaster, Schotter, usw.
- 6. Schallschutzmaßnahmen § 9, (1) Nr. 24 Bau 6.1 Gem. Schalltechnischem Gutachten des
- Ingenieurbüro Graner und Partner (Anlage zur Begründung) ist das Plangebiet den Lärmpegelbereichen I bis IV gem. DIN 4109 Für die verschiedenen Lärmpegelbereiche gelten folgende Festsetzungen: Lärmpegelbereich Schalldämmmaß für
- 30 dB 30 dB 35 dB 40 dB Die Lärmpegelbereiche I bis IV sind dem Gutachten zu entnehmen. Zusätzlich ist der Lärmpegelbereich IV im Bebauungsplan

Wohnräume erf. R`w,res.

- 6.2 Gebäude, die innerhalb des Lärmpegelbereiches IV errichtet werden, sind in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 gem. VDI 2719-Schalldämmung von Fenstern- in Verbindung mit Wandlüftern oder Schalldämmlüftern zu versehen.
- 7. <u>Die Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB</u> 7.1 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 Hauseinheit (Doppelhaus oder Hausgruppe) am nächsten gelegen ist.

- B) Baugestalterische Festsetzungen
- Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW 8. Firsthöhe und Dachgestaltung 8.1 Die Firsthöhen bzw. Dachspitzen der baulichen Anlagen dürfen das Maß 10,50 m, senkrecht
- Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten. 8.2 Hauptdächer von Gebäuden sind als Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 38 Grad auszubilden. Flachdächer sind als Nebendächer zulässig,

von Oberkante Fertigfußboden des

- wenn ihre Größe die des Hauptdaches unterschreitet. 9. <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u>
- 9.1 Gauben und Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Fassadenlänge zulässig. Die Einzellänge darf das Maß 4.00 m nicht überschreiten. Vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten. Der Abstand vom obersten Punkt der Gaube bis zum Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1.00 m betragen.

Äußere Gestaltung

- 10.1 Aneinander gebaute Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, Dacheindeckung (auf Material und Farbton bezogen) und Fassadenfarbe auszuführen. Doppelhäuser sind einheitlich zu verputzen oder zu verklinkern.
- 10.2 Bei aneinander gebauten Hauseinheiten in Form von Hausgruppen sind die Hauptdächer mit gleicher Dacheindeckung (auf Material und Farbton bezogen) auszuführen.

11. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

- 11.1 Einfriedungen sind grundsätzlich a) in Vorgärten und entlang privater Wohnwege bis zu einer Höhe von max. 1.00 m zulässig b) entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 2.00 m zulässig.
- Als Einfriedung werden allgemein Draht-, Gitter- und Holzzäune Hecken Sockelmauern über der natürlichen
- Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m. Am südlichen Plangebietsrand, entlang der Grenze zur S-Bahn, ist auch eine Einfriedung durch massive Mauer bis zu einer Höhe von 3.00 m zulässig.

11.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind

im Bereich von Terrassen an der seitlichen

- Grundstücksgrenze massive Trennwände bis zu 4.00 m Länge, von der Gebäudekante an gemessen, und einer max. Höhe von 2.00 m, senkrecht von Oberkante Terrassenbelag gemessen, zulässig. 11.3 Höhendifferenzen zwischen Privatgrundstücken und angrenzenden Verkehrsflächen sind durch Böschung
- auszugleichen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von max. 0.30 m (max. Höhe einer Sockelmauer) zulässig. 11.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit

standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

Versorgungsleitungen Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind ausnahmslos unterirdisch

zu verlegen.

- Niederschlagswasserbeseitigung Gemäß Bodengutachten ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich, da der Abstand zwischen Unterkante Sickerrigole und max. möglichem Grundwasserspiegel zeitweise zu gering ist. Für das Plangebiet ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, für dessen Geltungsbereich eine genehmigte Kanalnetzplanung mit einem Mischwasserkanal in der Hohenzollernstr. vorliegt. Die Bemessung dieses Mischwasserkanals erfolgte unter Berücksichtigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers, so dass eine Beseitigung dieses Wassers über den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen ist. Details und Einzelheiten zur Bemessung und
- seinen Anlagen. Kampfmittelbeseitigung Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel vorgefunden werden. Bei Auffinden von Bombenblindgängern /

Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten

sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort

einzustellen und die nächste Polizeidienststelle,

das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder der

Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Ausführung regelt ein Erschließungsvertrag mit

3. <u>Fluglärm</u> Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP (Landesentwicklungsplan) 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 Schalldämmlüfter oder Wandlüfter empfohlen, damit - unabhängig vom einwirkenden Außenlärm - eine ständige Belüftung bei

gleichzeitigem Schallschutz ermöglicht werden

4. <u>Bodendenkmalpflege</u>

- Obwohl keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vorliegen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler i.d.R. - insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden - gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zu Tage Gem. § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG) sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde der Stadtverwaltung Siegburg (Untere Denkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal unverzüglich mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind gem. § 16
- Straßenausbau, nachrichtlich Die Pflanzbereiche und Anlagen für den ruhenden Verkehr sind in der Lage abhängig von den geplanten Zufahrten der Gebäude Daher sind alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben wie Baumscheiben, Pkw-Stellplätze, Gehwege etc.

DSchG zunächst unverändert zu erhalten.

6. <u>Erschließung östl. Planbereich</u> Die Wege-, entwässerungs- und versorgungstechnische Erschließung des bebaubaren Bereiches südwestlich der vorhandenen Wohngebäude Hohenzollernstr. 114 bis 118 ist im Plan nur nachrichtlich eingetragen. Sie erfolgt über eine private Zufahrt außerhalb des Plangebietes zwischen dem Haus Hohenzollernstr. 118 und der

nur nachrichtlich eingetragen und in ihrer Lage

veränderbar. Eine genaue Lagebestimmung

erfolgt im Erschließungsvertrag.

S-Bahnlinie. Um eine ausreichende Wegebreite zu erhalten, erwirbt der Eigentümer (Rhein Sieg Kreis) noch einen Teil des Bahngrundstücks. Hinter dem Gebäude Hohenzollernstr. 114 bis 118 ist das Anlegen weiterer Kfz-Stellplätze möglich, welche über den neuen Erschließungsweg angefahren werden können.

7. <u>Telekommunikation</u>

gewährleisten.

- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationslinien notwendig. Ggf. müssen bereits gebaute Straßen aufgebrochen Zur Absicherung der Errichtung, Betreibung und Änderung von Telekommunikationslinien und -Anlagen ist für private Wohnwege die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch vorgesehen. Im Zuge der Realisierung von Erschließungsmaßnahmen ist bei der Anlage von Verkehrsgrün der Schutz vorhandener Versorgungsleitungen und Kabel zu
- 8. <u>Eingriffsminimierung</u> Eine außerhalb des Plangebietes aber unmittelbar am Planrand auf dem Flurstück 911/72 stehende alte Linde soll erhalten bleiben. Die Schutz- und Pflegemaßnahmen während bzw. die Maßnahmen zur Erhaltung nach den Bauarbeiten (z. B. Lichtraumprofil im Fahrbereich, versickerungsoffene Oberfläche der Fahrbahn in diesem Bereich) werden im Erschließungsvertrag berücksichtigt und
- Ebenfalls geschützt und erhalten werden soll ein Walnussbaum, welcher am südlichen Plangebietsrand nahe der S-Bahnlinie steht. Am Baumstandort ist eine großzügige öffentliche Grünfläche vorgesehen, in die der Baum integriert wird.
- 9. <u>Pflanzmaßnahmen, nachrichtlich</u> Auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 3591 ist auf einer Länge von ca. 40 m ein 1,50 m breiter Weg geplant, der eine fußläufige Anbindung an die Hohenzollernstraße bildet. Dieser Weg liegt innerhalb einer Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand. Vorhandene, erhaltenswerte Bäume werden bei der Anlage des Weges berücksichtigt. Die Grünfläche wird durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze aufgewertet. Die hier im Plan dargestellten Bäume sind nur nachrichtlich eingetragen und in der Lage veränderbar. Die Pflanzmaßnahmen gehören zur Erschließung

und werden in einem Erschließungsvertrag

