

Kreisstadt Siegburg
 Der Bürgermeister
 - Planungsamt -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28/4

§ 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (in der zur Zeit geltenden Fassung)

Inhalt:	Seite
I. Räumlicher Geltungsbereich	2
II. Allgemeines	
a) Planungsrechtliche Beurteilung	2
b) Bestandsbeschreibung	2
III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
IV. Planinhalt	
a) Art und Maß der baulichen Nutzung	3
b) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
c) Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
d) Lärmschutz	4
e) Ver- und Entsorgung	5
V. Umweltverträglichkeit	6
VI. Sonstiges	6
VII. Kosten	6

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 28/4 umfaßt ein ca. 6500 qm großes Gebiet in Siegburg-Stallberg, Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, zwischen den Straßen "Fichtenweg", „Am Stallberg“ und „Am Grafenkreuz“.

Die Lage des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) ersichtlich.

Die festgesetzte Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan durch eine graue Linie, in der Übersicht durch eine schwarze, unterbrochene Linie dargestellt.

II. Allgemeines

a) Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem reinen Wohn-gebiet (WR) i. S. von § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ darge-stellt.

b) Bestandsbeschreibung

Bebauung:

Bei der Bebauung entlang der Straße „Am Stallberg“ handelt es sich um traufständige Wohngebäude (Doppel- und Reihenhäuser) mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Einige Gebäude sind durch überwiegend eingeschossige Anbauten erweitert worden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind vereinzelt Garagen mit Zufahrt von der Straße „Am Stallberg“, sowie Nebengebäude errichtet worden.

Im nordwestlichen Planbereich, rückwärtig der eingeschossigen Hausgruppe, sind auf engs-tem Raum eine Vielzahl von Garagen und Carports mit Zufahrt vom Fichtenweg, errichtet worden.

Grünflächen:

Die Flächen zwischen den Wohnhäusern „Am Stallberg“ und dem Fichtenweg werden als private Grünflächen genutzt (Zier- und Nutzgärten).

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Eine Bebauung auf der östlichen Seite des Fichtenweges ist nach § 34 BauGB bislang nicht genehmigt worden, da eine Baureihe nicht eingeleitet ist. Darüber hinaus standen der Erweiterung der Wohnbebauung, aus Sicht der Stadtplaner, städtebauliche Aspekte entgegen. So sollte z.B. zur Erhaltung der Wohnqualität zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden und die Grundstücke nicht zu dicht bebaut werden.

Aufgrund immer wiederkehrender Anfragen bezüglich der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben entlang des Fichtenweges (Ostseite) beschloß die Stadt Siegburg am 01. Oktober 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/4, um damit einerseits die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnhäusern in verträglicher Anzahl und Größe auf der östlichen Seite des Fichtenweges zu schaffen, sowie andererseits die bestehende Wohnbebauung auf diesen Grundstücken (westliche Seite „Am Stallberg“) planungsrechtlich zu sichern.

IV. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) i. S. § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld.

Grund- und Geschoßflächenzahl:

Im gesamten Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt (Höchstwert i. S. des § 17 BauNVO). Dieser Wert zielt darauf ab, den Maßstab der vorhandenen Bebauung zu erhalten bzw. Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten und Erweiterungen zu verhindern.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse steckt den groben Rahmen für die Höhenentwicklung der Baukörper ab:

- für die bestehenden 2-geschossigen Doppelhäuser entlang der Straße „Am Stallberg“ werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- für die bestehende 1-geschossige Hausgruppe, sowie die geplanten Wohnhäuser entlang des Fichtenweges wird 1 Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt.

Über die Festsetzung der Vollgeschosse ist die Höhenentwicklung der Baukörper jedoch nur bedingt regelbar. Es sind daher zusätzliche Festsetzungen zur zulässigen Wand- und Sockelhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die zulässige Wandhöhe wird für die 1-geschossigen Gebäude auf 4,50 m, für die 2-geschossigen Gebäude auf 7,00 m festgesetzt.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,75 m betragen.

b) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Im Plangebiet wird für die bestehenden und neuen Wohnhäuser die offene Bauweise festgesetzt, um damit die aufgelockerte, städtebauliche Struktur zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um damit einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Die Bebauungstiefe orientiert sich am Bestand im Plangebiet.

Die geplanten Gebäude entlang des Fichtenweges können als Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden.

Die bestehenden Reihenhäuser werden als Hausgruppe festgesetzt. Im Bereich der bestehenden Doppelhäuser wird „nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die Dachform und -ausrichtung wird ebenfalls in Anlehnung an den Wohnhausbestand im Plangebiet wie folgt festgesetzt: Satteldach, Firstlinie parallel zur Straße.

Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich am Bestand im Plangebiet.

Mit der Festsetzung bezüglich der Gesamtlänge von Dachaufbauten soll erreicht werden, daß die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt. Darüber hinaus sollen die Dachaufbauten mittig angeordnet werden. So kann zusätzlich Einfluß auf die Aufbaulänge genommen werden, da ausgeschlossen wird, z.B. Gauben im Grenzbereich zweier Doppelhaushälften zusammenhängend zu errichten.

Vor Garagen sollen auf den Grundstücken Einstellplätze von mindestens 5,00 m Länge verbleiben, um damit den Verkehrsfluß zu sichern.

c) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch genutzt werden.

d) Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen Lärmschutzzone 2 nach Fluglärmgesetz und der Lärmschutzzone C (Landesentwicklungsplan Nr. 4) des Flughafens Köln/Bonn.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor auftretender Fluglärmbelästigung werden, entsprechend den Anforderungen der Verordnung über baulichen Schallschutz (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm), das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ($R'_{w,res.}$) für Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen, sowie der zulässige Innenpegel, in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen (bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung), festgesetzt.

e) Ver- und Entsorgung

- Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden.
- Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

- Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) behandelt und soll weitgehend örtlich versickern.

Flächenversickerung:

Im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen, Terrassen und anderen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, Schotter usw. zu verwenden.

Dachbegrünung:

Garagen- und Carport-Dächer sind extensiv zu begrünen, um unter anderem den Niederschlagswasserabfluß zu verzögern und zu reduzieren. Überlaufendes Wasser kann in den Garten abfließen oder zur Gartenbewässerung in Tonnen gesammelt werden.

Einleitung in die öffentliche Kanalisation:

Zur Zeit wird das Niederschlagswasser der vorhandenen Gebäude entlang der Straßen „Fichtenweg“ und „Am Stallberg“ gemischt mit Schmutzwasser über die, seit Jahrzehnten bestehenden Kanalisation der öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt .

Nach Abwägung der Möglichkeiten sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit (lehmiger, kiesiger Sand, darunter toniger Lehm, stellenweise schwache Staunässe), der Höhe des Grundwasserspiegels, sowie den Rahmenbedingungen, die sich aus den geringen Grundstücksgroßen ergeben und aufgrund der geringen Anzahl und Größe der geplanten Wohngebäude auch das Niederschlagswasser der neuen Wohnhaus-Dachflächen dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Der auf Grundlage der Kanalisationsnetzplanung der Stadt Siegburg eingebaute Kanal ist so dimensioniert, daß sowohl Schmutz-, als auch Niederschlagswasser der geplanten Wohnhäuser zusätzlich in das Netzsystem eingeleitet werden kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu weitergehenden Eingriffen im Sinne des § 8 a BNatSchG gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Ein Schutzgebiet i. S. der Natur- und Landschaftsschutzgesetze besteht im Plangebiet nicht.

Im Rahmen der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das zu beachtende Vermeidungsgebot in die Abwägung einbezogen. Dem Belang der Wohnnutzung wurde ein höherer Stellenwert eingeräumt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen begrünt und gärtnerisch genutzt werden.

Dachbegrünungen sind möglich. Hierdurch kann die Abstrahlungsfläche verringert und damit das Raumklima positiv beeinflusst werden. Staub- und Nährstoffe werden aus der Luft und Niederschlägen gebunden. Darüber hinaus wird die Schalldämmung verbessert und die Schallreflexion vermindert. Insgesamt kann die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden.

Neben der Entlastung der Kanalnetze durch Regenwasserrückhaltung soll mit der Festsetzung zur Begrünung von Garagen- und Carportdächern ebenfalls das Kleinklima verbessert werden.

VI. Sonstiges

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/ Kampfmitteln ergeben.

Die Vorgabe, daß alle Baumaßnahmen im Plangebiet dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung anzuzeigen sind, ist im Bebauungsplan festgesetzt worden.

VII. Kosten

Kosten für die öffentliche Bekanntmachung stehen bei Amt 10 haushaltsrechtlich zur Verfügung.

30.04.1999
Kreisstadt Siegburg
Planungsamt

Im Auftrag:

(Land)