

1. Maß der Nutzung:

Die traufseitige Wandhöhe über Bezugspunkt (Begriff gem. § 6 Abs. BauO NW) darf maximal betragen :

- 4,50 m bei einem zulässigen Vollgeschoß
- 7,50 m bei zwei zulässigen Vollgeschossen im WA-Gebiet
- 7,00 m bei zwei zulässigen Vollgeschossen im WR-Gebiet

Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist. Es gilt die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Die Sockelhöhe über Bezugspunkt darf maximal 0,75 m bis OK fertigem Fußboden des Erdgeschosses betragen.

2. Garagen und Stellplätze:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen.

Gruppen von mehr als vier aneinandergebauten Garagen sowie oberirdisch angelegte Sammelgaragen mit mehr als vier Plätzen sind durch einen mindestens 2,00 m breiten Pflanzstreifen zu unterteilen. Auf dem Pflanzstreifen ist ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze sind außer auf den Flächen, auf denen Garagen zulässig sind, auch auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. An anderer Stelle sind Stellplätze ausnahmsweise in dem Umfang zulässig, in dem die Baugenehmigungsbehörde die Anlage von mehr Stellplätzen fordert, als auf den o.g. Flächen untergebracht werden können.

Die obengenannte Ausnahme gilt entsprechend für die Zulassung von Stellplätzen auf Baugrundstücken, die einer gemeinschaftlichen Stellplatz- bzw. Garagenanlage zugeordnet sind.

3. Lärmschutz:

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Flughafens Köln/Bonn. Fenster-, Wand- und Dachkonstruktionen sind mit einem Schalldämmmaß von mindestens R'_{w} , res. 35 dB (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schalldämmender Belüftungsanlagen sicherzustellen. Dies gilt nicht für Nebenräume, soweit diese nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 6 BauO NW).

Erläuterung:

R'_{w} , res. ist das in der DIN 4109 verwendete Maß für die Verringerung des Außenlärmpegels durch Außenwände einschließlich Fenster und Türen.

4. Versorgungsleitungen:

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

5. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Plangebiet erfolgt zugunsten der Allgemeinheit sowie für öffentliche Versorgungsträger.**6. Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaftshaushalt sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidlicher Eingriffe:**

Stellplätze und deren Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Dies gilt nicht für Rampen zu unterirdisch angelegten Stellplätzen.

Das von Dach- und Hofflächen abfließende Regenwasser ist bei den an ein Gewässer grenzenden Grundstücken dem Gewässer zuzuleiten.

Flachdächer mit mehr als 20 qm Fläche sind zu begrünen (Ausführung als Rasendächer ohne Bepflanzung). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit das Flachdach als Freisitz oder als Kinderspielplatz genutzt wird.

Die Maßnahmen auf den mit F1, F2, F3 gekennzeichneten Flächen dienen dem Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf den Baugrundstücken verursacht werden (Sammeltersatz) mit Ausnahme der Grundstücke, auf denen Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzt wurden.

Die Parkanlage und die Verkehrsgrünanlagen (VG) dienen dem Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen verursacht werden.

7. Die als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind als durchgehende Gehölzstreifen auszubilden. Die Anpflanzungen sind mit standorttypischen Arten vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zum Beispiel:

- Carpinus betulus – Hainbuche
- Quercus robur – Stieleiche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Betula pendula – Sandbirke
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere
- Sambucus nigra – schw. Holunder
- Corylus avellana – Haselnuß
- Prunus spinosa – Schlehe
- Salix caprea – Salweide
- Salix triandra – Mandelweide
- Cornus sanguinea – Hartriegel

Letzteres gilt auch für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gewässern.

8. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW und § 9 Abs. 4 BauGB:

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur dunkle Materialien zulässig.

Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen auszuführen.

Lasierte Baustoffe sind für Dacheindeckung und Außenwandflächen unzulässig.

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

Die zulässige Dachform und Dachneigung sowie die Hauptfirstrichtung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei zweigeschossiger Bauweise im WR-Gebiet sind Dachgauben nicht zulässig.

Das Plangebiet wurde vom erloschenen Bergwerksfeld „Vater Windgassen“ überdeckt. Vorsorglich wird auf folgendes hingewiesen:

Das Bergamt Siegen kann aufgrund unvollständiger Unterlagen keine Aussage über eventuell durchgeführten Bergbau machen. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten auftreten, ist das Bergamt Siegen, 57009 Siegen, unverzüglich zu unterrichten

Die in der Verkehrsfläche eingezeichneten Gehwege, Fahrbahnen, Parkstreifen usw. sind lediglich nachrichtlicher Art. Der genaue oder evtl. künftig durch Veränderungen verbesserte Ausbau und die Gestaltung werden durch eine besondere Verkehrsplanung festgelegt.

Das Plangebiet grenzt an die freie Strecke der L 316 (Wahnbachtalstraße). Gegen die Verkehrsimmissionen der Landstraße sollten entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

An den Träger der Straßenbaulast und die Stadt Siegburg können diesbezüglich keine Forderungen gestellt werden.