B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 95/2,
in Kraft getreten am 24.01.1991

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- IV. Kosten und Finanzierung**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 95/2 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Braschoß und zwar Flur 1, Flurstück Nr. 76 und 23 (teilweise) und Flur 2, Flurstück Nr. 6 (teilweise), 8, 9, 19, 20 und 30 (teilweise), 241 und 296.

Im Plan ist die genaue Plangebietsgrenze durch die unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1 : 5000 in der Planunterlage dargestellt.

II. Allgemeines

Die Stadt Siegburg ist aufgrund ihrer Lage im Einzugsbereich der Städte Bonn und Köln einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Desweiteren besitzt Siegburg eine starke Anziehungskraft auf Aussiedler, die die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen.

Dieser Situation will die Stadt Siegburg mit einer verstärkten Ausweisung von Flächen zum Zwecke der Bebauung begegnen.

Am 06.11.1986 hat der Rat der Stadt Siegburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet. Der Flächennutzungsplan stellt für die betroffene Fläche Dorfgebiet (MD) dar.

An das Plangebiet grenzen mehrere landwirtschaftliche Betriebe an, die die Siedlungsstruktur in diesem Bereich entscheidend prägen. Diese landwirtschaftliche Nutzung wird - soweit absehbar - auch in Zukunft bestehen bleiben. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten soll daher der ländliche Charakter des Gesamtgebietes erhalten bleiben.

Mit der Übernahme der Festsetzung des Plangebietes als MD nach § 5 Baunutzungsverordnung in dem Bebauungsplan wird dem grundsätzlichen Ziel der Erhaltung des Gebietscharakters gefolgt.

Damit erhält eine landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor der Wohnnutzung.

Lärm- und Geruchsbelästigung, die im direkten Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen, müssen in einem Dorfgebiet als Bestandteil der Wohnlage angesehen und hingenommen werden.

Der dörfliche Charakter des Plangebietes findet seinen Ausdruck in einer eingeschossigen, aufgelockerten Einzelhausbebauung. Eine Festlegung der Dachformen als Sattel- oder Walm-

dach mit einer Dachneigung von max. 38° soll eine abwechslungsreiche Dachlandschaft in Anpassung an umgebende Nutzungen fördern.

Im gesamten Plangebiet werden max. Bauhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der Geschosshöhen nicht erfolgen kann.

Der Anteil der überbaubaren Fläche ist deshalb auf einen Wert von 0,2 (GRZ) statt des Maximal-Wertes 0,4 festgesetzt. Damit wird das nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung reduziert. Ein weiterer Grund für die Reduzierung der GRZ auf den Wert von 0,2 ist die Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn, den Abflußwert ψ aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone auf 0,3 zu beschränken.

Laut Generalentwässerungsplan, vom Regierungspräsidenten am 16.01.1974 genehmigt, liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Hauptsammlers „D“. Ein Anschluß an diesen Kanal würde die Entwässerung sichern.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Auf dem Weleff“ über eine neu zu erstellende Stichstraße. Diese Stichstraße wird als fußläufige Verbindung bis zu der Straße „Torbitze“ fortgeführt. Durch diese Maßnahme soll Schleich- bzw. Durchgangsverkehr verhindert werden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind im Falle der baulichen Nutzung des Plangebietes geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen werden der Stadt Siegburg voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten einschl. Nebenkosten	ca. 50.000,- DM
Kanalbaukosten	ca. 140.000,- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsflächen	<u>ca. 180.000,- DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 370.000,- DM</u>

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß ihrem Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen. Mittel zu Erstellung der Kanalbaumaßnahmen stehen voraussichtlich erst 1995 zur Verfügung.

Aufgestellt:
Siegburg, im Mai 1989

gez. Engels