

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82,
in Kraft getreten am 09.03.1990

(§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches 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. 82 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Braschoß, Flur 38, und zwar die Flurstücke an der Südseite des Weißdornweges zwischen dem verlängerten Sanddornweg und dem Schlehdornweg.

Die genaue Plangebietsgrenze ist im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 in der Planunterlage ist die Lage des betreffenden Gebietes im Stadtgebiet zu entnehmen.

II. Allgemeines

Die Attraktivität der Stadt Siegburg als Wohnstandort im Einzugsbereich der Städte Köln und Bonn ist ungebrochen hoch. Die Stadt Siegburg will diesem Siedlungsdruck und der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt durch eine verstärkte Ausweisung von Flächen zum Zweck der Wohnbebauung begegnen.

Am 02.03.1989 hat der Rat der Stadt Siegburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geordnete Wohnbebauung zu schaffen.

Die Abgrenzung des Plangebietes leitet sich aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ab, der das Gebiet überwiegend als „Wohnbaufläche (W)“ darstellt. Nur eine kleine Fläche im südlichen Bereich ist als „Grünfläche“ vorgesehen. Diese Fläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet schließt direkt an eine nördlich vorhandene Wohnbebauung an. Der Weißdornweg als südliche Begrenzung des vorhandenen Wohngebietes und als nördliche Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet ist im Vorgriff auf die zukünftige beidseitige Bebauung schon entsprechend ausgebaut worden.

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Flughafens Köln-Bonn. Der Planungsrichtpegel für Wohngebiete nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - wird dadurch im gesamten Plangebiet erheblich überschritten. Ein wirksamer Lärm-

schutz bzw. eine Herabsetzung des Lärmpegels auf die für ein Reines Wohngebiet geltenden Werte kann nur durch besondere passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung ausgewiesen. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung in Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Klassifizierung des südlichen Bereiches als „Grünfläche“ bzw. Landschaftsschutzgebiet wird durch eine Ausweisung der betreffenden Fläche als öffentliche Grünfläche gefolgt.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung und der Stellung der Baukörper soll ein aufgelockertes Siedlungsbild in Anpassung an den ländlichen Charakter der Umgebung erzielt werden. Die Ausprägung eines derartigen Siedlungsbildes wird ebenfalls über eine Reduzierung des Anteils der überbaubaren Fläche von dem nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO zugelassenen Maximalwert 0,4 auf den Wert 0,3 unterstützt.

Im gesamten Plangebiet werden maximale Bauhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der Geschosshöhen nicht erfolgen kann. Eine Festlegung der Dachformen als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 38° dient einer Förderung der abwechslungsreichen Dachlandschaft in Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Weißdornweg und durch eine Stichstraße, die den Charakter eines befahrbaren Wohnweges haben soll.

Die auf dem Flurstück Nr. 211 am Weißdornweg lt. Bebauungsplan Nr. 74/2 ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche zur Erstellung eines Wendehammers wird nicht mehr benötigt, da der Weißdornweg inzwischen verkehrsgerecht an den Sanddornweg angeschlossen wurde. Dieses Flurstück wird einem Baugrundstück zugeordnet.

Die im südlichen Planbereich mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten des geplanten Baugebietes und zugunsten der vorhandenen, öffentlichen Kanaltrasse festgesetzt.

Um einen Übergang zur westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. öffentlichen Grünfläche zu schaffen, weist der Plan einen schmalen Grünstreifen auf privaten Flächen entlang der betreffenden Grundstücksgrenzen aus, der mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu begrünen ist.

Einfriedungen an der Grenze zur freien Landschaft und zur öffentlichen Grünfläche sollen dem ländlichen Charakter der Umgebung entsprechen und sind daher nur eingeschränkt in der Form von Holzzäunen mit Ausnahme von Schwartenzäunen in einer begrenzten Höhe von 1,00 m zulässig.

Die öffentliche Grünfläche im südlichen Plangebiet ist für eine eventuelle Renaturierung des Kningelbaches vorgesehen. Zunächst ist diese Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen.

Die hohen, von dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Tennisplatz ausgehenden Emissionen erfordern geeignete Lärmschutzmaßnahmen, da nach einem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Graner, Bergisch-Gladbach, der Planungsrichtpegel für Reine Wohngebiete nach der DIN 18005 deutlich überschritten wird. Entsprechend dem Vorschlag des Ingenieurbüros wird daher an der östlichen Begrenzung des Plangebietes eine Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB festgesetzt, auf der ein ca. 5,00 m hoher Erdwall errichtet werden soll.

Da die Lärmschutzeinrichtung immissionsmindernde Wirkung für das gesamte Plangebiet haben wird, soll der Erdwall vor Genehmigung einer baulichen Nutzung der Grundstücke errichtet werden, damit Beeinträchtigungen des Wohnens durch Emissi-

onen der Tennisplätze ausgeschlossen werden können. Ebenso ist die Bepflanzung des Erdwalls mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern vor einer Bebauung des Plangebietes vorzunehmen.

Auf der Seite zum Wohngebiet hin soll die Wallanlage abgetrept ausgeführt werden, um so eine Anlage von Terrassen, die eine bessere Nutzung erlauben, zu ermöglichen.

Die Lärmschutzeinrichtung ist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind im Falle baulicher Nutzung des Baugebietes geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

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

Grunderwerbskosten einschl. Nebenkosten	ca. 150.000,- DM
Kanalbaukosten	ca. 200.000,- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 300.000,- DM
Grunderwerb öffentliche Grünfläche einschließlich Bepflanzung	ca. <u>35.000,- DM</u>
	<u>ca. 685.000,- DM</u>

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß ihrem Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Aufgestellt:
Siegburg im Juni 1989

gez. Land