

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 25/1 (Vorentwurf, Stand: Januar 2022)

Bereich nördlich der Straße Am Tannenhof

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Siegburg im Planungs- und Bauaufsichtsamt Am Turm 40 (2. Obergeschoss), 53721 Siegburg, eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1. Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.1.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.2.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.2.2 Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser (Definition unter 1.1.3) und Doppelhäuser (Definition unter 1.1.4) zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

1.2.3 Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

1.2.4 Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze – auch gestaffelt – aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

1.3 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.3.1 Pro Einzelhaus mit einer Wohneinheit (WE) muss die Grundstücksgröße mindestens 350 m² betragen. Bei jeder weiteren Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 m².

1.3.2 Pro Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit muss die Grundstücksgröße mindestens 250 m² betragen. Bei jeder weiteren Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 m².

1.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Im Plangebiet sind je Einzelhaus mit max. vier Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

2.1 Staffelgeschoss (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 2.1.1 Bei Errichtung eines Staffelgeschosses muss dieses allseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückspringen.

Hinweise

1. Lärm

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird geprüft, ob eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt werden muss.

Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „Nachtschutzzone“.

Straßenverkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich überwiegend durch den Straßenverkehr im Bereich der Kaldauer Straße und der Straße Am Tannenhof.