E r l ä u t e r u n g

zum Durchführungsplan Nr. 7, A-B-C-D der

Gemeinde S i e g l a r

Der gemäß Beschluß der Gemeindevertretung von Sieglar aufgestellte Durchführungsplan Nr. 7 dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des von dem Durchführungsplan erfaßten Raumes. Es handelt sich um die erweiterte nordwestliche Ortslage von Sieglar, d.h. den größten Teil des Gebietes zwischen Grabenstraße, Spicherstraße und der im Leitplan vorgesehenen nördlichen Umgehungsstraße von Sieglar.

Das Gebiet des Durchführungsplanes ist im Leitplan als Baugebiet ausgewiesen. Irgendwelche andere, gesetzlich gültige, städtebaulichen Festlegungen aus früherer Zeit sind für das Gebiet nicht vorhanden.

Der Durchführungsplan erfaßt sowohl alte, bereits ausgebaute Straßen als auch neu anzulegende Straßen. Bei den ersteren erstrebt der Durchführungsplan vor allem die Klärung des endgültigen Verlaufs der Flucht- und der Baulinien, sowie die gestalterisch und wirtschaftlich befriedigende Schließung der Baulücken. In den noch wenig bebauten oder ganz unbebauten Bereichen des Durchführungsplanes wird darüber hinaus eine Gliederung des Baugebiets nach Bauhöhen und eine Gruppierung der Baukörper zur Gewinnung einwandfreier Straßenräume verfolgt.

Die noch unbebauten Flächen wurden bisher gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Auch für die unbebauten Zonen ist die Erschließung im wesentlichen durch vorhandene Feldwege sowie durch die vorhandene Parzellierung vorgezeichnet. Der Umstand, daß erst vor wenigen Jahren ein Umlegungsverfahren im Planungsraum ab-

gewickelt wurde, macht es notwendig, daß die vorhandenen Wege und die heutige Parzellierung bei der städtebaulichen Ordnung dieses Raumes weitgehendst berücksichtigt werden, da andernfalls eine Fülle von Schwierigkeiten die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele gefährden würde.

Die Erschließung wendet sich im wesentlichen dem tangierenden Straßenzug Grabenstraße - Spicherstraße zu, hingegen von der geplanten Umgehungsstraße ab. Nur die Rathausstraße und die Spicherstraße werden, falls die Umgehungsstraße gebaut werden sollte, diese kreuzen.

Von besonderer Bedeutung ist die Ausweisung eines Geländes für ein größeres Schulsystem in zentraler Lage im Baugebiet. Außerdem werden im Bereich des Durchführungsplanes 7 zwei größere Kinderspielplätze vorgesehen.

Der Durchführungsplan umschließt nur Wohngebiet.

Im W o h n g e b i e t sind nur Wohnbauten zugelassen.
Ausnahmsweise können Läden und handwerkliche Kleinbetriebe gestattet werden, wenn sie ausschließlich der Versorgung der in dem dortigen Raum ansässigen Bevölkerung dienen und keine Beeinträchtigung des Wohncharakters des Gebiets durch Geräusch-, Staub- oder Geruchsbelästigung mit sich bringen, sowie auch nicht durch das bauliche Ausmaß besonderer Anlagen diesen Wohncharakter stören.

Die in dem Durchführungsplan eingetragenen Geschoßhöhen sind zwingend vorgeschrieben. Ebenso zwingend sind das Einrücken der Hauptbaukörper in die vordere Baulinie, sowie die grundsätzliche Stellung der Baukörper mit dem Giebel oder der Traufe zur Straße hin. Dagegen sind die Anzahl, die Länge und die Tiefe der eingetragenen Baukörper, sowie die zusätzlich eingetragene Parzellierung als Vorschläge zu betrachten.

Bei der eingeschossigen Bauweise muß die Dachneigung zwischen 46^0 und 50^0 liegen. Die höchst zulässige Kniestockhöhe beträgt 0,75 m. Bei der mehrgeschossigen Bauweise liegt die zulässige Dachneigung zwischen 33^0 - 35^0.

Bei den Straßen mit bereits vorhandener mehrgeschossiger Altbebauung hat die Dachneigung der Neubauten sich der Dachneigung der unmittelbar benachbarten Altbauten anzupassen.

Es sind nur S a t t e l d ä c h e r statthaft. Walmdächer sind ebensowenig zugelassen wie jedwede Art von Dachaufbauten bei Dächern mit der oben festgelegten Dachneigung von 33^0 - 35^0.

Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,60 m über der Straßenkrone.

Bei Doppel- und Gruppenhäusern ist eine gegenseitige Abstimmung der Außenflächen der Baukörper nach Material und Farbe vorzunehmen.

Geländeeinschnitte in die Vorgärten sind unzulässig. Kellergaragen sind daher nicht erlaubt, wenn die Einfahrten Geländeeinschnitte in den Vorgärten bedingen.

Die Gestaltung der Straßenräume soll nach neuzeitlichen Gesichtspunkten erfolgen, um einen guten städtebaulichen Gesamteindruck der erfaßten Baugebiete zu gewährleisten.
Die Abgrenzung der Vorgärten zur Straße hin sind mit einem Kantenstein vorzunehmen.

Höhere Einfriedigungen sind im Straßenraum nur im Verlauf der Baulinien, von Baukörper zu Baukörper gestattet. Zugelassen sind nur Staketenzäune oder Mauern in ca. 1,20 m Höhe, sowie jede Art von Hecken. Zwischen unmittelbar benachbarten Bauten ist jedoch nur eine Art der Einfriedigung zulässig, wobei die zuerst behördlich genehmigte Art der Einfriedigung maßgeblich ist.

Einfriedungen im rückwärtigen Teil der Grundstücke dürfen nur aus Staketenzäunen oder Maschendrahtzäunen oder Hecken bestehen. Im übrigen gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die zeichnerischen Festlegungen des Durchführungsplanes.

Die gewählten Straßen- und Wegebreiten entsprechen den zu erwartenden verkehrlichen Belastungen.

Das gesamte Gebiet de Durchführungsplanes wird ordnungsgemäß an die Wasser-, Gas- und Stromversorgung angeschlossen, ferner an die Kanalisation.

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgt, soweit noch notwendig, nach § 14 des Aufbaugesetzes.

Für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gelten die Bestimmungen der Bezirksbauordnung für den Regierungsbezirk Köln.

Ausnahmen von den Festlegungen des Durchführungsplans können in besonders begründeten Fällen seitens der Gemeindevertretung, im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde, zugelassen werden hinsichtlich der vorgeschriebenen Dachform, Dachneigung, Einfriedigungen, Vorgartenabgrenzungen sowie der Stellung der Baukörper.

Die Kosten, die der Gemeinde Sieglar bei der Verwirklichung der Planung entstehen, beziehen sich auf den Erwerb einiger Restflächen für Straßenausbau, auf den weiteren Straßenausbau, den Ausbau der Kanalisation sowie den Ausbau der Spielplätze. Der Ausbau der Versorgungsleitungen wird durch die Rhenag bzw. durch das RWE getätigt.

Es können geschätzt werden:

für Grunderwerb	ca.	140 000,00 DM

Straßenausbau	ca.	930 000,00 DM
Kanalisation	ca.	280 000,00 DM
Ausbau der Spiel- und Freiflächen	ca.	30 000,00 DM

Der Planungsbeauftragte

Architekt BDA
Städteplaner