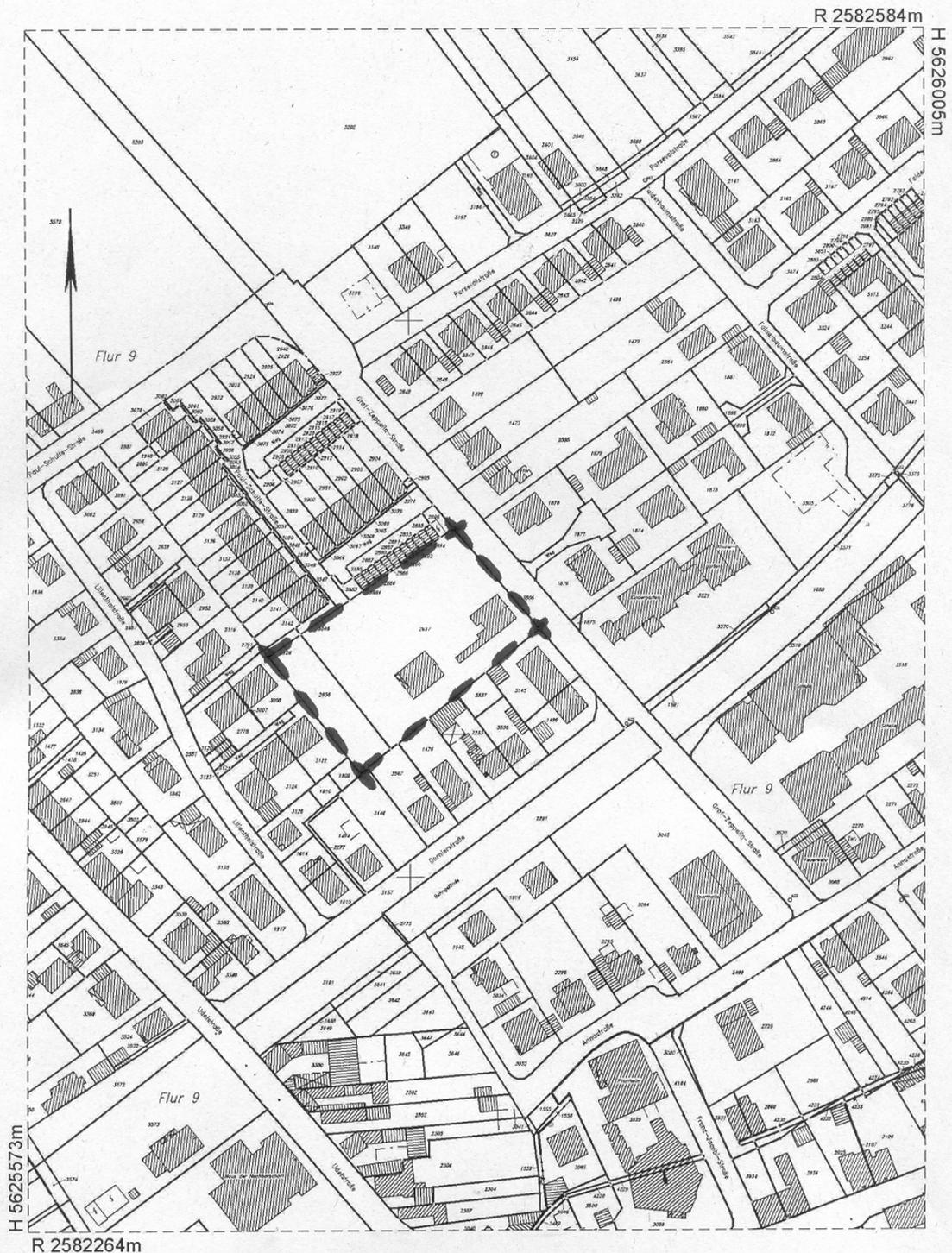


AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
- Liegenschaftskarte/Flurkarte -  
Standardauszug

ungefährer Maßstab 1:2000(Verkleinerung aus 1:1000)  
Geschäftsbuch-Nr.:

RHEIN-SIEG-KREIS  
- Katasteramt -

Gemeinde: St. Augustin  
Gemarkung: Hangelar  
Flur: 9 Flurstück: 2636/



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 5 Abs. 2 VermKatG NW).

Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers. Ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

Es wurde nicht geprüft, ob der dargestellte Gebäudebestand dem neuesten Stand entspricht.

Ausgefertigt: Siegburg, den

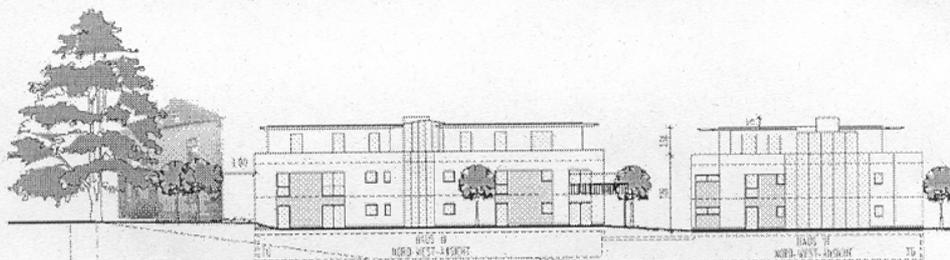
Rhein-Sieg-Kreis  
Der Landrat  
Katasteramt  
Im Auftrag

Errichtung von altengerechten Wohneinheiten  
auf dem Grundstück  
Graf-Zeppelin-Straße 14 und 14a

Bebauungskonzept  
IV. Entwurf Index 1 vom 17.07.2007

**Erläuterungsbericht**

Aufgestellt:  
Büro für Architektur und Baumanagement  
Dipl.-Ing. Dieter Baum  
Milanweg 17, 53757 Sankt Augustin



Stand 27. Juli 2007

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Lage des Grundstücks:

Das Grundstück liegt im Ortskern von Hangelar zwischen S-Bahn und Friedhof.

### 1.2. Heutige Nutzung:

Wohngebäude:

Leerstand der unter Denkmalschutz gestellten Gründerzeit-Villa Hausnr. 14 (Haus I).

Teilleerstand im Erdgeschoss und Obergeschoss des Wohngebäudes Hausnr. 14a (Haus II); lediglich die Dachgeschoss-Wohnung ist z. Zt. noch bewohnt.

Zustand des übrigen Grundstücks:

Vorderer ehemaliger Klostergarten ungepflegte Brachfläche, mittlerer und unterer Grundstücksbereich Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern.

## 2.0 Inhalt der Planung

### 2.1 Planung im Bestand:

Hausnr. 14 (Haus I)

Durch Sanierung soll das Denkmal eine Büronutzung erhalten. Die Fassade der Gründerzeit-Villa soll saniert werden, zugemauerte Fensteröffnungen geöffnet und die „Lochfenster“ durch Holzfenster mit ursprünglicher Teilung ersetzt werden. Die nachträglich erstellten, nicht denkmalgeschützten Anbauten im rückwärtigen Bereich werden abgebrochen. Die in den siebziger Jahren erstellten Dachgauben werden nach Absprache mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege so geändert, dass der Ursprungszustand auch im Dachbereich wieder erkennbar wird.

Das denkmalgeschützte Holztreppenhaus bleibt erhalten.. Der ursprüngliche straßenseitige Eingang wird wieder „belebt“. Das im rückwärtigen Bereich verlegte Klosterpflaster wird nach Abriss der Anbauten entsprechend dem Plan neu verlegt.

Hausnr. 14a (Haus II)

Die drei Wohnungsgrundrisse im Erdgeschoss, im Obergeschoss und Dachgeschoss werden den neuen Bedürfnissen angepasst. Die Fassade erhält einen neuen Anstrich.

Aussenanlagen:

Die noch vorhandene alte Klostermauer wird erhalten und saniert, sie erhält lediglich eine zusätzliche Öffnung für die Tiefgarageneinfahrt.

Der Grundstücksbereich rechts von Hausnr. 14 (von der Strasse aus gesehen) wird bis 3,00 Meter hinter das Gebäude Hausnr. 14 als „Klostergarten“ erhalten.

Die zwischen den Gebäuden Hausnr. 14 und 14a stehende Robinie wird ebenso erhalten wie die zur Strasse stehende Lärche.

## 2.1 Planung Neubebauung

Haus III bis V:

Auf der freien Grundstücksfläche sollen drei Gebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen; davon in Haus III acht Wohneinheiten und in Haus IV und V jeweils fünf Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 60 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup>.

Die Neubauten sind mit zwei Vollgeschossen und einem rückspringenden Staffelgeschoss geplant. Die Gebäudehöhe der Neubauten liegt unterhalb der Traufhöhe der Gründerzeitvilla Hausnr. 14 (Haus I) und somit auch unter der Traufhöhe des Bestandsgebäudes Nr. 14a (Haus II). Alle Wohnungen erhalten eine der Grundstückslage entsprechende Ausstattung.

Alle Gebäudezugänge und Wohnungen sind altengerecht geplant und verfügen über Aufzüge von Tiefgarage in alle Wohngeschosse.

Unterhalb der drei Neubauten wird eine Tiefgarage mit ca. 25 Stellplätzen errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt auf der rechten vorderen Grundstücksseite, die Ausfahrt auf der linken hinteren Grundstücksseite.

Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen veräußert werden. Die Verwaltung der Gesamtbebauung wird durch das planende Architekturbüro wahrgenommen.

Aussenanlagen:

Im Halbschatten der erhaltungswürdigen Robinie ist ausreichend Freifläche für einen der Satzung der Stadt Sankt Augustin entsprechenden Kinderspielplatz vorhanden.

Für Besucher werden zwischen den Bestandshäusern Nr. 14 und 14a mind. vier oberirdische Stellplätze hergestellt.

Das übrige Grundstück wird mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage von Verkehr freigehalten.

Es werden lediglich Wohnwege angelegt; wobei die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge durch Randbefestigungen sichergestellt wird.

Die Tiefgaragendecke wird mit Mutterboden aufgeschüttet, begrünt und mit einzelnen Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt.

Schallschutz:

Die Ausfahrtsituation der Tiefgarage wird schallschutztechnisch durch einen Fachplaner untersucht und begleitet.

### 3.0 Bauordnungs- und Planungsrecht

Die geplante Bebauung erfüllt insbesondere auch die Novellierung der Abstandsflächenregelung (§ 6 BauO NW) und ist im übrigen hinsichtlich des Planungsrechts mit der Verwaltung der Stadt Sankt Augustin abgestimmt.

### 4.0 Denkmalschutz

Das Bebauungskonzept IV erfüllt sowohl hinsichtlich der unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeitvilla als auch hinsichtlich der Neubebauung alle Auflagen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege.





### Nord-West-Ansicht:



### Süd-West-Ansicht:

