

1247

1316

1.



3748

1908

720

6,00

336

PD II + DG 0,4/0,8

3751

1469

3920

5,50

PD II + DG  
0,4/0,8

3989

Wendeanlage  
3-Achs-LKW  
(Vorgabe RSAG)

3958

PD II 0,4/0,8

M:\A\Projektentwicklung\BV\_Hangelan\Plaene\dwg\AB\_001\_LP\_18WE\_V1\_000.dwg

3999

3998

Weilbergweg

3974

3973

3956

3865

1888

337

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

18

17

6

5

4

3

2

1

## Erläuterungen

### 1. Allgemeines

Um in der hiesigen Region der hohen Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum gerecht zu werden und dabei trotzdem die gesetzliche Vorgabe zu erfüllen, mit den Gütern „Wasser“, „Luft“ und „Boden“ (d.h. mit den natürlichen Ressourcen) sorgsam umzugehen, greifen die regionalen Kommunen vielfältig die Möglichkeit auf, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich vorzunehmen.

Prädestiniert für eine solche Maßnahme ist das Grundstück „Lindenstraße 73“ in St. Augustin Hangelar. Hier besteht die Möglichkeit, auf einem insgesamt rd. 4.500qm großen Grundstück, eine kleine neue Siedlung mit insgesamt 18 Einfamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser zu schaffen und dabei eine, in allen Belangen hervorragende, vorhandene Infrastruktur nutzen zu können.

Das annähernd ½ Hektar große Grundstück ist nur mit einem einzigen Wohnhaus bebaut. Die bauliche bzw. haustechnische Substanz weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, der sich wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Da das Gebäude mittig auf dem Grundstück steht und somit eine sinnvolle Überplanung behindert, ist der Abriss des Gebäudes vorgesehen. Als Ersatz für den entfallenen Wohnraum plant die Antragstellerin auf diesem Grundstück den Bau energiesparender, moderner Einfamilienhäuser in familiengerechten Größen.

Als Beispiel für die zukünftige Bebauung dient die unmittelbar westlich an das Grundstück grenzende Bebauung „Weilbergweg“, in der vor einigen Jahren gleichfalls eine vorgenannte Neubaumaßnahme umgesetzt wurde. Die hier entstandene Siedlung hat sich in kürzester Zeit als neuer Lebensmittelpunkt unterschiedlicher Familienstrukturen etabliert. Ein ausgewogenes Verhältnis von familiengerechtem Wohnraum innerhalb der Gebäude sowie dem -wenn auch kleinen- aber eigenen Garten sorgt für eine ansprechende Lebensqualität bei überschaubaren Kosten.

In Anlehnung an diese Nachbarbebauung soll eine vergleichbare Maßnahme auch auf dem Grundstück „Lindenstraße 73“ umgesetzt werden. Geplant sind insgesamt 18 Einfamilienhäuser, welche nach den neuesten energetischen Vorschriften gebaut werden und die sich durch Architektur und Baustil harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen.

## 2. Umgebungsbebauung:

Westlich an das geplante Wohngebiet grenzt die Wohnbebauung „Weilbergweg“, welche hauptsächlich durch eine kleingliedrige Siedlungsstruktur mit 1 ½ geschossigen Doppelhäusern geprägt ist. Die Dachlandschaften zeichnen sich aus durch eine Architektur mit steilen Satteldächern, die zur Schaffung ausreichenden Wohnraumes im Dachgeschoß mit Zwerchhäusern/Gauben versehen sind und auf Grund einer Gebäudehöhe von ca. 9m zusätzlich noch mit ausgebautem Spitzboden ausgestattet sind.



**Bebauung Weilbergweg (inneres Gebiet)**

Die Hausgrundstücke mit den Terrassen, Rasenflächen, Blumenbeeten, Strauch und Baumpflanzungen bieten den notwendigen äußeren Lebensraum, der für eine Erholung durch den i.d.R. sehr hektischen Tagesablauf unbedingt erforderlich ist.

Stellmöglichkeiten für den ruhenden Individualverkehr sind durch Garagen und Carports auf eigenem Grundstück ebenfalls gegeben.

Im Eintrittsbereich zu diesem Baugebiet wurden rd. 10m hohe, 2 ½ geschossige Gebäude errichtet, die eine schalltechnische Abgrenzung zur Lindenstraße bilden.



**Vorh. Bebauung Weilbergweg (nördlicher Randbereich zur Lindenstraße)**

Östlich des geplanten Bauvorhabens liegt eine Gruppe 3 geschossiger Mehrfamilienhäuser, die über die Ilmenaustraße erschlossen werden. Dem Baustil nach handelt es sich um Gebäude aus den 70er Jahren, bei denen in kurzer Bauzeit kostenoptimierter Wohnraum geschaffen wurde.



Die Gebäude sind in der Architektur kubistisch einfach gehalten. Vorhanden sind 3 Wohngeschosse als Vollgeschosse sowie Flachdächer. Um die Häuser sind Rasenflächen angelegt, die als gemeinschaftliche Gartenflächen dienen.

**Vorh. Bebauung Ilmenaustr.**



**Vorh. Bebauung Ilmenastr.**

### 3. Beschreibung der gepl. Bebauung

Die geplante Bebauung teilt sich in 2 Bereiche auf. An der nördlichen Grundstücksgrenze (zur Straße Lindenstraße/Alte Heerstraße) ist eine geschlossene Bebauung mit insgesamt 6 Reihenhäusern vorgesehen. Geplant sind hier flächenoptimierte, familiengerechte Häuser mit insgesamt 3 Wohnebenen, wobei Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss als kleineres Nichtvollgeschoss ausgebaut werden sollen.



#### **Gepl. Reihenebebauung als Abgrenzung zur Straße (Farbgestaltung nur als Möglichkeit)**

Mit der geschlossenen Bauweise in einer –für solche Gebäude üblichen– Höhe von rd. 10m wird das Baugebiet nicht nur sichttechnisch von der Straße abgegrenzt, sondern auch eine erhebliche Minimierung der schalltechnischen Belastung durch den Straßenverkehr vorgenommen. Eine durchdachte Architektur mit Anordnung hauptsächlich untergeordneter Räume zur Straßenseite sowie der Einbau schalldämmender Wohnraumlüfter zur Straßenseite sorgen auch in diesen Bereichen für die erforderliche Wohnqualität.

Der hinter dem Haus liegende Garten wird durch die geschlossene Bebauung schalltechnisch geschützt und durch die südliche Ausrichtung annähernd ganztäglich belichtet.

Die Eingänge der Reihenbebauung sind nach Norden ausgerichtet. Vor den Hauseingängen ist ein Fußweg geplant, der seitlich zur neuen Erschließungsstraße und den hier geplanten Pkw Parkplätzen führt. Für jedes Haus sind seitlich an die Straße grenzend 2 Pkw Stellplätze vorgesehen (ein offener Stellplatz sowie ein Carport).

Notwendige Abstellräume und Waschküchen sind in den jeweiligen Hauskellern geplant.



#### **Gepl. Bebauung in Mitte des Neubaugebietes**

Innerhalb des Gebietes sind 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften) geplant. Für die Mehrzahl der Objekte ist eine geringere Gebäudehöhe vorgesehen, als es die geschlossene Reihenhausbebauung an der nördlichen Gebietsgrenze zeigt. Die hier vorgesehene Firsthöhe orientiert sich für 10 von 12 Einheiten an der westlich angrenzenden Bebauung „Weilbergweg“ und bietet i.d.R. nur 2 Wohngeschosse. Lediglich für die Planhäuser 17 und 18, die nahe zur Grenze der 3 geschossigen Bebauung „Ilmenaustraße“ vorgesehen sind, ist eine größere Firsthöhe mit der Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschoßes als zusätzlicher Wohnraum vorgesehen.

Für alle Häuser ist eine abgestufte Dachlandschaft mit versetzten Pultdächern geplant, die einen harmonischen Übergang von der westlichen Nachbarbebauung „Weilbergstraße“ (mit Satteldächern) und der östlich angrenzenden Bebauung „Ilmenaustraße“ mit 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern.

Auf jedem Hausgrundstück ist der Bau einer eigenen Garage bzw. eines Carports möglich. Die Einfahrt vor der Garage dient dabei als 2. Pkw Stellplatzfläche, so dass für jedes Einfamilienhaus 2 Pkw Stellplätze auf eigenem Grundstück vorhanden sind.

Wenn keine wasserrechtlichen Belange dagegen sprechen, sollen die Zuwegungen, die Zufahrten sowie die nicht überdachten Pkw Stellplätze „versickerungsoffen“ befestigt werden.

#### 4. Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Spielstraße vorgesehen. Die Lage der Straße wurde so gewählt, dass die Anbindung an die vielbefahrene Hauptverkehrsstraße nahe der jetzigen Einfahrt zum vorhandenen Gebäude erfolgt.

Innerhalb des Straßenbereiches ist die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen geplant.

Bei der Dimensionierung der Straße wird darauf geachtet, dass eine Befahrung z.B. auch mit Dreiachs-Müllfahrzeugen möglich ist. Dazu gehört auch die Auseisung einer entsprechend großen Wendefläche gemäß Vorgabe der RSAG.

Auf Grund dieser vorgesehenen Breiten ist ebenfalls gewährleistet, dass auch die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr „im Fall des Falles“ das Gebiet gut befahren und schnelle Hilfe bieten können.

Geschwindigkeitsreduzierende und auflockernde Baumpflanzungen sind als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 4 „Allgemeine Pkw Stellplätze“ geplant.

Zur Entwässerung ist der Bau neuer Kanäle vorgesehen. Die Art der Entwässerung (Trenn- oder Mischsystem, evtl. Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser usw.) wird in enger Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Stadt St. Augustin fachgerecht geplant.

Für die Versorgung der Häuser ist die unterirdische Verlegung der erforderlichen Wasser-, Gas-, Strom bzw. Telekommunikationsleitungen vorgesehen.

## 5. Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude sind mit Grundflächen von ca. 60 – 66qm geplant. Es wird eine maximale GRZ von 0,4 angestrebt, wobei der Nachweis bei den Reihenmittelhäusern auf Grund kleiner Hausgrundstücke unter Hinzurechnung der zugeordneten seitlichen Stellplatzflächen sowie der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% (bei Berücksichtigung der befestigten Stellplätze und Terrassen) erfolgt.

Als GFZ ist maximal 0,8 vorgesehen, so dass die nach §17 der BauNVO für entsprechende Wohngebiete zulässige GFZ  $\leq 1,2$  deutlich unterschritten wird.

## 6. Flächenzusammenstellung:

Grundstücksgröße	ca. 4.500qm	100,00%
Gepl. Wohngebäude	ca. 1.140qm	25,33%
Gepl. Garagen/Carports	ca. 300qm	6,66%
Erschließungsfläche	ca. 675qm	15,00%

## 7. Zusammenfassung

Mit der beschriebenen Maßnahme wird benötigter familiengerechter Wohnraum unter Berücksichtigung schützenswerter natürlicher Ressourcen und der Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen geschaffen.

Die gepl. Bebauung nimmt städtebauliche Vorgaben aus der Umgebungsbebauung auf und fügt sich harmonisch in die vorhandene Situation ein.

Verschiedene Haus- und Grundstücksgrößen dienen den Ansprüchen unterschiedlichster Familienstrukturen.

Das Grundstück liegt in einem für sich „abgeschlossenen“ Bereich. Es sind somit kaum nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr zu erwarten.