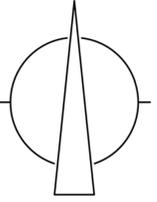




# KREISSTADT SIEGBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 73/3, 1.ÄND.



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg, im Planungs- und Bauaufsichtsamts, eingesehen werden.

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 sowie § 6 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI [1] und MI [2] sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2 Die zu den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zählenden Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen dürfen gemäß den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 des Fluglärmschutzgesetzes (FluglärmschG), aufgrund der Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn, im Plangebiet nicht errichtet werden. Die v.g. Anlagen sind daher im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI [1] und MI [2] nicht zulässig.

1.1.3 Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI [1] und MI [2] können ausnahmsweise Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der unter 1.1.1 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „3 Vollgeschosse, zwingend“ dürfen die traufseitigen Wandhöhen (WH) baulicher Anlagen mit geneigtem Dach das Maß 92,0 Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Die festgesetzte Höhe ist auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu beziehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

1.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „3 Vollgeschosse, zwingend“ dürfen die Wandhöhen (WH) baulicher Anlagen mit Flachdach das Maß 92,0 Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die Oberkante der Attika oder Brüstung.

1.2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „3 Vollgeschosse, zwingend“ dürfen Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) das Maß 96,0 Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

1.2.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „2 Vollgeschosse als Höchstmaß“ darf die Firsthöhe bzw. der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage (GH) das Maß 86,0 Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.3.1 Im Bereich des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI [1] dürfen untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Treppenhäuser und Erker, in einer Breite bis zu 3,50 Meter die in der Planzeichnung festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen, die parallel zur Hauptstraße verlaufen, um bis zu 1,50 Meter überschreiten.

1.3.2 Am nördlichen Ende der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI [1] darf ein Gebäudeteil, dass der vertikalen Gebäudeerschließung dient (Treppenhaus, Aufzuganlage) die in der Planzeichnung festgesetzte straßenseitige Baugrenze, die parallel zur Hauptstraße verläuft, in einer Breite bis zu 5,50 Meter um bis zu 2,50 Meter überschreiten.

1.3.3 Die Breite der vorspringenden Gebäudeteile darf in der Summe maximal 30 % der Gebäudebreite betragen.

**1.4 Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.4.1 Offene Stellplätze, Stellplätze mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.2 Im Bereich des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI [1] sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß im ersten Geschoss oberhalb der Geländeoberfläche ausschließlich Garagen zulässig.

**1.5 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Außenhörschallminderungswerten (R<sub>w,ext</sub>) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Schallpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61-65 db(A) erforderlich sind.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf. R<sub>w,ext</sub> = erforderlich resultierendes Schalldämm-Maß)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
in dB (A)					
erf. R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 - 60	35	30	30
3	III	61 - 65	40	35	30
4	IV	66 - 70	45	40	35
5	V	71 - 75	50	45	40
6	VI	76 - 80	55	50	45
7	VII	>80	60	55	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



**1.5.2 Belüftung der Schlafräume:**

Im Plangebiet ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen, sicher zu stellen.

**1.5.3 Der Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu führen.**  
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

**2. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

**2.1 Einfriedungen**

2.1.1 Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Hauptstraße“ nicht zulässig.

**Nachrichtliche Übernahme**

**1. Gewässerschutz**

Entlang des vorhandenen Grabens am östlichen Rand des Plangebietes ist gem. § 31 Abs. 4 des Landeswassergesetzes (LWG) ein Gewässerrandstreifen von 3 Meter Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

**Hinweise**

**1. Fluglärm**

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt in der Nacht-Schutzzone.

**2. Bodendenkmalpflege**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer archäologisch relevanten Fläche.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland (LVR): Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51461 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3. Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.  
Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organoleicht auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflüffungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaustaus sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

**4. Altlasten**

Werden im Plangebiet bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist gem. der Bestimmung des § 2 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW (LBoDSchG) unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren. Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Einnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, usw.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

**5. Kampfmittel**

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.  
Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung in Düsseldorf abzustimmen.

**6. Artenschutz**

Die Rodung von Gehölzen hat in der gesetzlich vorgegebenen Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Sollten Gehölzbeseitigungen außerhalb dieses Zeitfensters notwendig werden, sind die entsprechenden Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der Stadt Siegburg artenschutzgütlich zu begleiten.



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	
	Wohngebäude mit Hausnummer
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
	Öffentliches Gebäude
	Durchfahrt, Arkade
	Topographisch nachgetragen Gebäude
	Zahl der Vollgeschosse
	Mauer
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Hecke
	Zaun
	Einsteigeschacht
	Kappe (Schieber)
	Unterflurkylant
	Kabelschacht, Kabelkasten
	Höhentage in Meter über Normalhöhennull
	Bordstein
	Straßeneinbauten
	Mauer
	Straßensysteme
	Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
	Baum / Baumscheibe
	Pultdach/Flachdach

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
<b>MI</b>	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>I und II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
<b>O</b>	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Carports / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Nachrichtliche Eintragungen
	Gewässerrandstreifen gem. Landeswassergesetz (LWG) siehe auch im Textteil unter „Nachrichtliche Übernahme“

RECHTSGRUNDLAGE	
Baugesetzbuch (BauGB)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	
Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256)	
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 Satz 2 BaurechtsmodernisierungG vom 21.7.2018 (GV. NRW. S. 421)	

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 73/3, 1. Änd.			
Ausfertigung	GEMARKUNG: Braschoss	FLUR: 33	M. 1:500
Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 27.02.2018 die Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschriebenen Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen am 14.03.2018	In der Zeit vom 22.03.2018 bis 27.04.2018 ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 14.03.2018 öffentlich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.07.2018 öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Siegburg, 25.09.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, 25.09.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, 25.09.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, 25.09.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 11.10.2018 bis gem. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 11.10.2018 als Satzung beschlossen. Siegburg, 12.10.2018	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.	Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Siegburg, 12.10.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, 12.10.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, 12.10.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, 05.11.2018 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister