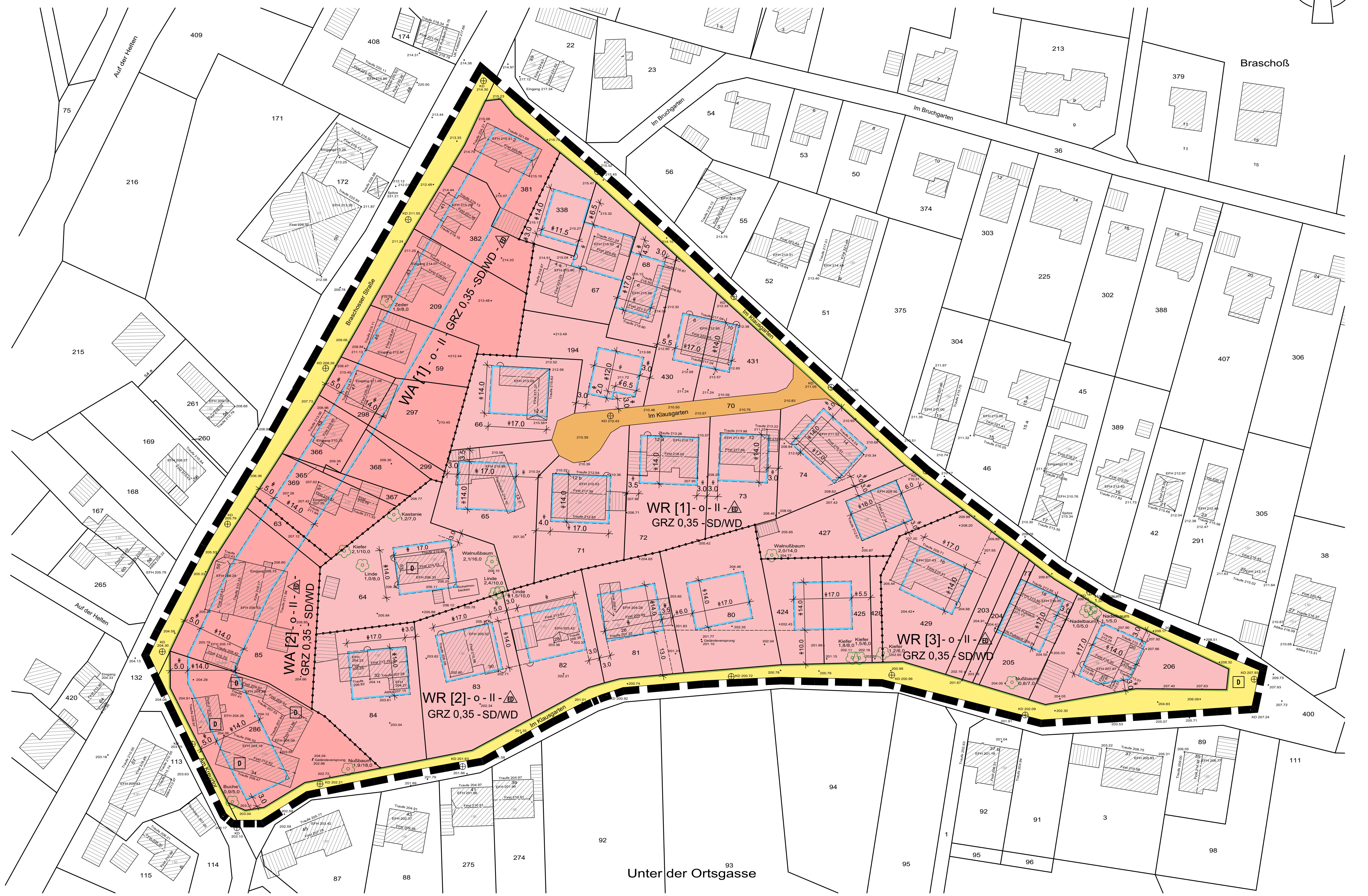
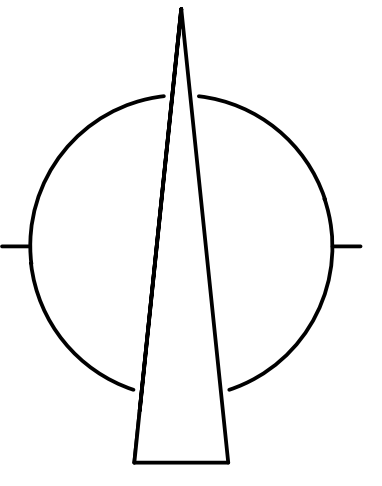




KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 93/1



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN				
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen				
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)	WA [1] max. WH: 10,00 m WA [2] max. WH: 9,00 m WR [1] + [2] + [3] max. WH: 9,00 m			
1.1.1 Reines Wohngebiet:				
1.1.1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) ist zulässig:	1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Gebiete WA und WR [1] ist der Punkt mittig der Straßenbegrenzungslinie, zwischen zwei Grundstücksgrenzen, gegenüber der jeweiligen straßenseitigen Gebäudeseite. Bei Eckgrundstücken ist die niedrigere gelegene Verkehrsfläche maßgebend.			
1.1.1.2 Im reinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:	1.2.5 Der untere Bezugspunkt für den Bereich WR [2] entspricht der gemittelten Höhe 202,50 m ü. NNH. Für den Bereich WR [3] befindet sich der Bezugspunkt bei 205,50 m ü. NNH gemittelter Höhe.			
1.1.2 Allgemeines Wohngebiet	1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)			
1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:	1.3.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone, Hauszugangstufen ist bis zu einem Maß von 1,60 m zulässig.			
1.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:	1.3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und deren Überdachung bis zu 4,50 m überschritten werden, jedoch insgesamt eine max. Grundfläche von 30 m² aufweisen.			
1.1.2.3 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig.	1.3.3 Die Errichtung von Wintergärten außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig.			
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)	1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)			
1.2.1 Im gesamten Plangebiet (allgemeines und reines Wohngebiet) sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.	1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) sind ausschließlich Einzelhäuser (Definition unter 1.4.2) und Doppelhäuser (Definition unter 1.4.3) zulässig. Im WA sind Gebäude mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 17,00 m zulässig.			
1.2.2 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgende festgesetzte Maße im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.4 und 1.2.5) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.	1.4.2 Einzelhäuser sind alle freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.			
WA [1] max. WH: 6,50 m WA [2] max. WH: 5,00 m WR [1] + [2] + [3] max. WH: 5,00 m	1.4.3 Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.			
	1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)			
	1.5.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 25 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.			
	1.5.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgartenbereich (Definition unter 2.2.5) – sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind der Vorgartenbereich im WR[2] und Standplätze für Abfallbehälter.			
	1.5.3 Standplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind nicht auf die Gesamtfäche der Nebenanlagen anzurechnen.			
	1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)			
	1.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und reinen Wohngebiet (WR) sind bei Einzelhäusern nicht mehr als drei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern nicht mehr als zwei Wohnungen je Halle zulässig.			
	1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)			
	1.7.1 Stellplätze mit Überdachung (Carports), Tiefgaragen, Garagen sowie Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen und in der Verlängerung bis zur Straßenbegrenzungslinie im Vorgarten, bezogen auf die Haupterschließung, zulässig.			
	1.7.2 Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.			
	1.7.3 Stellplätze ohne Überdachung sind auch im Bereich der Vorgärten (Definition unter 2.2.5) zulässig, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in erforderlichem Maße in den Flächen gem. 1.7.1 (überbaubare Flächen und seitliche Abstandsflächen) untergebracht werden können.			
	1.8 Veränderung der Geländeoberfläche (§ 8 Abs. 3 BauO NRW)			
	1.8.1 Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist die ursprüngliche Höhe der Geländeoberfläche zu erhalten.			
	2. Baugestalterische Festsetzungen			
	2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)			
	2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind als geneigte Dächer in Form von Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszuführen.			
	2.1.2 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebendachkörpern sind frei wählbar.			
	2.1.3 Dachgaube und Zwerchhaus (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sind ausschließlich im Bereich der unteren Dachebene zulässig. Überanorden liegende Giebel sind nicht zulässig.			
	2.1.4 Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses darf 40 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 40 % der Breite eines Gebäudeschnittes nicht überschreiten.			
	2.1.5 Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf in der Summe je Gebäudeschnitt maximal 60 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 60 % der Breite eines Gebäudeschnittes betragen.			
	2.2 Gestaltung der Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)			
	2.2.1 Vorgärten (Definition unter 2.2.5) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, nicht überdachten Stellplätze und Müllunterbringungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.			
	2.2.2 Vorgärten entlang der Privatstraßen sind nach Möglichkeit zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.			
	2.2.3 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter im Vorgartenbereich sind durch Einhausung und/oder Umplanierung der Sicht zu entziehen.			
	2.2.4 Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Stell- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.			
	2.2.5 Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen der Haupterschließungsseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind.			
	2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)			
	2.3.1 Einfriedungen sind in den Vorgärten (Definition unter 2.2.5) zu Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.			
	2.3.2 Die vorhandenen bzw. festgesetzten Ausbauhöhen der jeweils angrenzenden Straße im jeweiligen Straßenrandbereich sind maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.			
	2.4 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)			
	2.4.1 Aneinandergebauete Hauseinheiten (Doppelhäuser, Definition unter 1.4.3) sind in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dachdeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.			
	2.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)			
	2.5.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 0,5 m überschreiten.			
	2.5.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.			
	Hinweise			
	1. Lärm			
	Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel werden in der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) definiert und legen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden entsprechende Richtwerte fest. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen Tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). In reinen Wohngebieten müssen die Immissionsrichtwerte um jeweils 5 dB(A) unterschritten werden und liegen entsprechend Tags bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A).			
	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 unmittelbarer Nähe der gesetzlichen „Nacht-Schutzzone“ im Lärmschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Plangebiet mit nur unwesentlich geringeren nächtlichen Dauerschallpegeln von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes wird empfohlen in den Schlafräumen Schallschutz und schalldämmende Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FluglSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R'wRts = 35 dB(A) vorzusehen.			
	2. Abfallwirtschaft			
	Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschuttartige oder organisch-technische Abfallmaterial (z.B. aus Bodenauflagen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Abfallmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Darüber hinaus ist der Einbau von Recyclingbehältern nicht zulässig. Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Sicherheitsrechtliche Anforderungen an Straßen und Fahrzeuge für die Sammlung von Abfällen sind der DUV Information 214-033 (früher BGI 5104) und RAS 06 zu entnehmen.			
	3. Artenschutz			
	Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt. Zum Untersuchungszeitpunkt am 13.07.2018 konnten keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Beseidung mit planungsrelevanten Brutvogel- und Amphibienarten entdeckt werden. Lediglich ein Rotmilan wurde zeitweise kreisend über dem Plangebiet beobachtet. Nach Ansicht des Gutachters, dürfte die Art in den Wäldern in der nahen Umgebung als Brutvogel ansässig sein. Daher ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aktuell keine Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten darstellt. Dennoch sollte es durch bauliche Tätigkeiten (Abriss und Neubebauung, Verdichtung) nicht zu einem Verlust gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommen. Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutz“ (Stufe I), aufgestellt im Juli 2018, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.			
	4. Wasserschutzbereich			
	Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II B (innerer Bereich) des Wasserschutzbereiches der Wohnbachaltersperre. Für das Errichten, Erweitern und Ändern von baulichen Anlagen und Betriebsanlagen innerhalb des Plangebietes, sind die Bestimmungen der Wasserschutzbereichsverordnung der Wohnbachaltersperre vom 14.05.1993 zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Bestimmungen sind Ausnahmen zur Art der baulichen Nutzung definiert und in der Begründung einzusehen.			
	5. Denkmalschutz			
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Baudenkmäler, eine Fachwerkherberge an der Straße Am Kreuzer 1, ein Wohngebäude in zweiter Baureihe in der Braschoß-Straße 53 und an der Gabelung beider Straßen „Im Klausgarten“ steht ein Wegekreuz. Die aufgeführten Denkmäler sind in der Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Für diese Gebäude besteht an den jeweiligen Standorten Bestandsschutz.			
	6. Kampfmittel			
	Es besteht kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. sind Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen.			
	7. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung			
	Die Grundstücke im Plangebiet werden über ein Mischwasserkanalsystem entwässert. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Wohnbachaltersperre.			

ÜBERSICHT		ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE		RECHTSGRUNDLAGE		PLANZEICHENERKLÄRUNG		1. BEBAUUNGSPLAN NR. 93/1		
1:5000										
				Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) Zuletzt geändert am 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 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 256) Zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfungen im Land NRW vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 153)		I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GRZ 0,35 Grundstüchzahl Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen, öffentlich Straßenverkehrsflächen, privat Straßenbegrenzungslinie		Ausführung GEMARKUNG: Braschoß FLUR: 2 M: 1:500 Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 30.01.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 21.03.2018 ersichtlich bekannt gemacht. Siegburg, 28.10.2019 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.06.2019 bis 11.10.2019 gem. § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.03.2019 ersichtlich bekannt gemacht. Siegburg, 28.10.2019 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister In der Zeit vom 29.03. bis 04.05.2019 ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 21.03.2019 ersichtlich bekannt gemacht. Siegburg, 28.10.2019 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister 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, 28.10.2019 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister In der Zeit vom 09.07.2018 bis 17.07.2018 ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die ernannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 04.07.2018 ersichtlich bekannt gemacht. Siegburg, 28.10.2019 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Siegburg, 23.01.2020 gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister		