



KREISSTADT SIEGBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 36/4

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Ziffer 1, 2 BauNVO)
 - Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind die unter § 3 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Betriebsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 19 BauNVO)
 - Die traufseitigen Wandhöhen der baulichen Anlagen dürfen jeweils folgendes Maß, senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.3) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.
 - entlang der Blücherstraße: max. 7,00 m
 - entlang der Mollkestraße: max. 6,50 m
 - Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen dürfen folgendes Maß, senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.3) bis Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten:
 - entlang der Roonstraße: 8,00 m
 - entlang der Blücherstraße: 11,50 m
 - entlang der Mollkestraße: 11,50 m
 - Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßengrenzlinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mit der Gebäudefassade oder der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 7,5 qm Grundfläche zulässig.
 - In den Vorgärten sind Nebenanlagen außer Abfallbehältern und deren Standplätzen unzulässig.
- Garagen und Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Pkw-Stellplätze mit und ohne Überdachung sowie Garagen sind zulässig:
 - innerhalb der überbaubaren Flächen,
 - innerhalb der seitlichen Abstände.
 - Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen oder zu überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasengrußpflaster, Porenpflaster, Schotter usw.
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Für Eingriffe in den Naturhaushalt ist vom Verursacher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ab 70 qm neu versiegelte Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Zur Auswahl stehen folgende Gehölze in angegebener Pflanzqualität:
 - Apfel: Weißer Klarapfel, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Grauensteiner, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöne aus Bopelzig, Rheinischer Winterambur, Luxemburger Renette, Boikenapfel, Roter Bellefleur
 - Birne: Kössliche von Charneaux, Gellerts Butterbirne, Veresdechantbirne, Doppelte Philippsbirne
 - Kirsch, Zwetschke: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hadelfelder Rieserkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hauszwetschke
 - Walnuss
 Pflanzqualität: Höhe Kronenansatz: 1,80 m, 3 x verjüngt, Stammumfang: 16/18 cm
 - Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem Pflanzplan im Maßstab 1:500 darzustellen, der mit den Bauunterlagen oder bei genehmigungsfreien Anlagen vor Baubeginn bei der städtischen Bauaufsicht in 3-facher Ausfertigung einzureichen ist. Der Pflanzplan muss mindestens Angaben über den Bauherren, das Bauvorhaben, den geplanten Baumstandort, die Baumart und die Abstände zu den Nachbargrundstücken bzw. zu vorhandenen Bäumen in unmittelbarer Nähe, enthalten.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen. Notwendige Pflanzarbeiten sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Planperiode durchzuführen.
 - Der dauerhafte Erhalt der Obstgehölze ist durch fachgerechte Pflege von den Grundstückseigentümern sicherzustellen.
 - den jährlichen Rückschnitt zum Aufbau eines tragfähigen Kronengerüsts,
 - die regelmäßige Kontrolle der Baumanbindung für die ersten 3 Jahre nach der Pflanzung,
 - die Kontrolle der Bäume auf Krankheiten- und Schädlingsbefall,
 - im Anschluss an den anfänglichen Erziehungsprozess, den jährlichen Pflege und Erhaltungsschnitt.
 - Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind ausnahmslos unterirdisch zu verlegen.

B) Baugestalterische Festsetzungen

- Dach- und Wandgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)
 - Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 38° und höchstens 50° auszuführen.
 - Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenaufbauten sind frei wählbar.
 - Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) darf 40 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
 - Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf in der Summe maximal 60 % der Gebäudebreite betragen.
 - Anbauten müssen in Bezug auf Material und Farbe an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

C) Hinweise

- Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt. Änderungen im Bereich der Kanalleitungen sind nicht erforderlich.

Die für die abwassertechnische Erschließung der neuen Gebäude in den hinteren Grundstücksflächen erforderlichen Kanalleitungen müssen (teilweise) über Fremdgrundstücke geführt werden. Das Planungsgremium des Rhein-Sieg-Kreises empfiehlt im Rahmen der Behördenbeteiligung, die Kanalisations- und Hausanschlussleitungen dinglich zu sichern.

Gem. § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu versickern oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer anzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 zu errichten oder zu betreiben.

Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist gem. § 51 a Abs. 3 LWG von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

In Abstimmung mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH, Bereich Abwasser, ist die Einleitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal vorgesehen. Details sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen innerhalb der Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm im Umfeld des internationalen Verkehrsflughafens Köln/Bonn.
- Bodendenkmalschutz

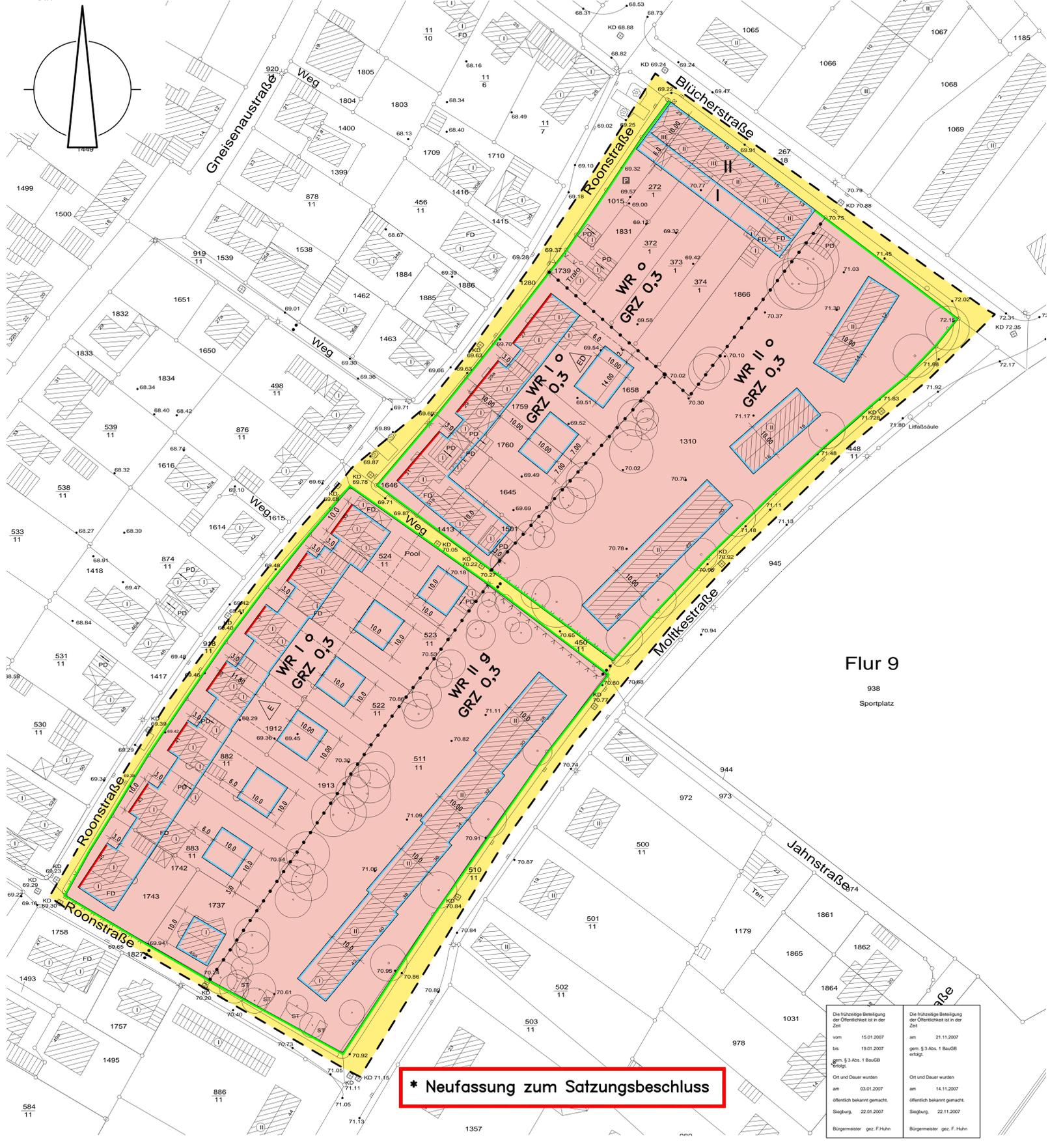
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet metallzeitliche Bestattungsplätze erhalten haben können. Hierbei handelt es sich um Urnen mit Beigaben aus Keramik und Metall, um Knochenreste, Grabungen und Kreisgräben als Begrenzung der ehemaligen Hügelüberschüttungen der Gräber.

Die öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes im Sinne des § 11 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) gelten in diesem Einzelfall als angemessen berücksichtigt, wenn Erdgründrisse in der Fläche frühzeitig mit dem Fachamt abgestimmt werden. Das heißt, diese sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalschutz, Außenstelle Overath, Gut Eichel in 51491 Overath, Tel.: 02206/90300 rechtzeitig vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalschutz/Außenstelle Overath ist zudem die Möglichkeit auszuräumen, Erdarbeiten zu überwachen und - sobald archaische Befunde/Funde aufgedeckt werden - im notwendigen Umfang (dieser richtet sich nach den aufgedeckten Befunden/Funden) Sicherungsmaßnahmen anzuordnen bzw. durchzuführen.
- Kampfmittelbeseitigung

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland, Außenstelle Köln, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Ausbuddeln außergewöhnliche Verfestigungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

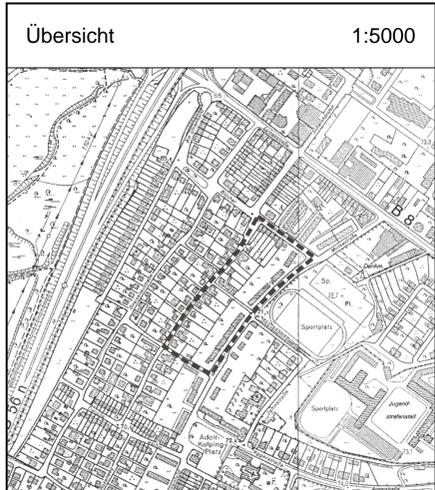
Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfählinnordnungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten), wird eine Tiefenkontrolle empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unter Angabe des Aktenzeichens 22.5-3-5382060-05/08/SU des KDB - Rheinland abzustimmen.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Die Stadt Siegburg hat im Dezember 2005 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg (Baumschutzsatzung) erlassen. Die Satzung regelt u.a. den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.



*** Neufassung zum Satzungsbeschluss**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 15.01.2007 bis 19.01.2007 erfolgt.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit am 31.11.2007 gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt.
Ort und Dauer wurden am 03.01.2007 öffentlich bekannt gemacht. Siegburg, 22.01.2007	Ort und Dauer wurden am 14.11.2007 öffentlich bekannt gemacht. Siegburg, 22.11.2007
Bürgermeister: gez. F. Fuhrn	Bürgermeister: gez. F. Fuhrn



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	
	Wohngebäude mit Hausnummer
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
	Öffentliches Gebäude
	Durchfahrt, Arkade
	Topographisch nachgetragenes Gebäude
	Zahl der Vollgeschosse
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Hecke
	Zaun
	Einsteigeschicht
	Kappe (Schieber)
	Unterflurhydrant
	Kabelschacht, Kabelkasten
	Höhenlage in Meter über Normalnull
	Bordstein
	Straßenkasten
	Mauer
	Straßenplatte
	Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
	Baum / Baumscheibe
	Pultdach/Flachdach
	Tiefgarage
	Kanaldeckel

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Zahl der Vollgeschosse: I oder II als Höchstmaß, GRZ 0,3 Grundflächenzahl	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGE	
Baugesetzbuch (BauGB)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)	
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Zahl der Vollgeschosse)

BEBAUUNGSPLAN NR. 36/4		
GEMARKUNG: Siegburg	FLUR: 9	M: 1:5000
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2006 vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Siegburg beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 31.05.2006 ortsrätlich bekannt gemacht. Siegburg, 22.09.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes ist in der Zeit vom 06.06.2006 bis 27.06.2006 öffentlich bekannt gemacht. Siegburg, 22.07.2006	Der Planungsausschuss hat der Öffentlichkeit in der Zeit am 07.02.2008 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bebauungsplan Nr. 36/4 BauGB fortzuführen. Dieser Beschluss wurde am 14.05.2006 ortsrätlich bekannt gemacht. Siegburg, 15.05.2008
Der Rat der Stadt Siegburg hat diesen Bebauungsplan am 24.04.2008 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss wurde am 30.10.2008 vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Siegburg beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 12.11.2008 ortsrätlich bekannt gemacht. Siegburg, 31.10.2008	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes ist in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 öffentlich bekannt gemacht. Siegburg, 22.07.2008	Der Rat der Stadt Siegburg hat diesen Bebauungsplan am 30.10.2008 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bebauungsplan Nr. 36/4 BauGB fortzuführen. Dieser Beschluss wurde am 12.11.2008 ortsrätlich bekannt gemacht. Siegburg, 13.11.2008
Bürgermeister: gez. F. Fuhrn	Bürgermeister: gez. F. Fuhrn	Bürgermeister: gez. F. Fuhrn