KREISSTADT SIEGBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 9/6

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

1.1 Dachfirste bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen dürfen die Höhe 74,50 Meter über Normalhöhennull nicht überschreiten.

2. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgelegte Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugungsten der RWE Rhein-Ruhr AG und der Deutschen Telekom AG zu belasten.

3. Passive Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Gemäß schalltechnischer Untersuchung (Anlage zur Begründung) werden im Plangebiet folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

Lärm-pegel-bereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärm-pegel zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Behe-bergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB (A)	Anforderungen an ds resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils - erf.R´w,res. in Dezibel (dB)		
III	61-65	40	35	30
IV	66-70	45	40	35
V	71-75	50	45	40
VI	76-80	**	50	45
* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist				
** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit				

3.2 Bei schalltechnisch wirksamen Fenstern sind in den Lärmpegelbereichen IV bis VI fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen. Dies gilt auch außerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis VI für Schlafräume, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten werden.

3.3 Durch Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Bescheinigung ist von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz auszustellen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweise

1. Altstandort

Die Flurstücke 1754 und 1755 wurden im Rahmen einer Altstandorterfassung als Verdachtsfläche erfasst und im Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209/1027 registriert.
Durch eine Untersuchung, die im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 im Oktober 2008 durchgeführt wurde, konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Der Grundstücksbereich wird seitdem im v.g. Kataster mit dem Hinweis " Verdacht generell ausgeräumt" geführt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz unverzüglich zu informieren ist, falls im Rahmen von Aushubarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutz-gesetz NRW).
Im Bereich von Grünflächen und Hausgärten ist der Einbau von unbelastetem, kulturfähigem Boden (Mutterboden) in einer Stärke von > 0,80 m vorzunehmen. Die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Absatz 4.1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind einzuhalten.
Der Beginn der Baumaßnahme auf der betroffenen Teilfläche ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Technisches Amt für Umweltschutz spätestens acht Tage voher mitzuteilen.

2. Recyclingbaustoffe

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass soweit eine Bepflanzung im Bebauungsplangebiet erfolgen soll, das "Merkblatt über Baumstandorte und unter-irdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten ist. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.
Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikations-linien/ anlagen ist die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" einzuhalten.

5. Artenschutz

Die Gartenbereiche und Grünflächen im Plangebiet stellen ein geeignetes Jagdgebiet für Zwergfledermäuse dar, die als Kulturfolger vor allem auch in Siedlungsbereichen vorkommen. Als Sommerquartiere und Wohnstuben werden Spaltenverstecke an Gebäuden genutzt. Es werden u.a. Hohlräume unter Flachdächern, Wandverkleidungen und Mauerspalten aufgesucht. Auch Baumquartiere werden bewohnt.
Innerhalb des Plangebietes stehen die Lagerschuppen in den rückwärtigen Bereichen der vorhandenen Bebauung sowie ältere Bäume als potentielle Sommmerquartiere und Wochenstuben (Juni bis August) zur Verfügung. Da die Strukturen keine Frostfreiheit gewährleisten, sind sie als Winterquartiere - hierzu werden in den Monaten Oktober/November bis März/April in der Regel Keller und Stollen genutzt - jedoch nicht geeignet.
Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Zwergfledermäusen im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und dessen Lage am Rand des Siedlungsbereichs in unmittelbarer Nähe der Siegaue ist jedoch von einem Vorkommen dieser Art auszugehen.

Um Verbotstatbeständen nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vollständig zu vermeiden, ist es erforderlich, den Abriss der Schuppen nicht in der Zeit durchzuführen, in der eine Nutzung als Wochenquartier stattfindet. Das heißt ein Abriss in der Zeit von Juni bis August ist nicht zulässig. In den übrigen Sommermonaten muss, um keine Sommerquartiere zu zerstören und damit gegebenenfalls Tiere zu verletzen, zu töten oder zu stören, der Abriss so durchgeführt werden, dass die Tiere möglichst ohne Schädigung vertrieben werden.
Da im direkten Umfeld geeignete Strukturen vorhanden sind (Lagergebäude, Schuppen, Hallen im Gebiet nördlich der Wahnbachtalstraße), ist davon auszugehen, das die Tiere in diese Gebiete ausweichen können. Der Abriss muss ordnungsgemäß getrennt nach Stoffgruppen wie behandeltes Holz, Kunststoffe, Metalle und Bauschutt erfolgen. Dies bedeutet, dass zunächst alle Verkleidungen und Dachkonstruktionen zu entfernen sind. Im Zuge dieser Arbeiten werden ggf. vorhandene Fledermäuse vertrieben. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Resträumung mögliche Quartierstrukturen bereits entfernt sind und keine Fledermäuse mehr geschädigt werden.

Weiterhin darf, um eine Zerstörung möglicher Baumquartiere zu vermeiden, die Rodung von älteren Bäumen gem. § 64 Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW) vom 1. März bis zum 30. September nicht durchgeführt werden.

6. Kampfmittelbeseitigung

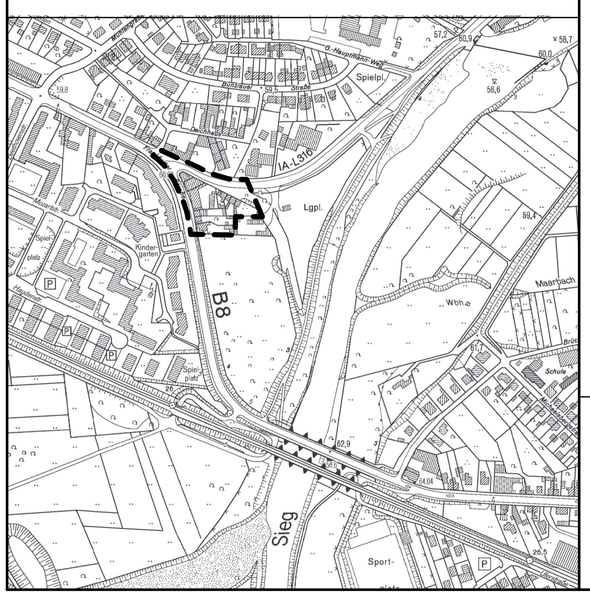
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Da die Existens von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, empfiehlt der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, vor Erd- / Bauarbeiten eine geophysikalische Untersuchung durchführen zu lassen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
Zwecks Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der Vorgehensweise ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren.

Innerhalb des Plangebietes sind Erdarbeiten grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen, wie z.B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auch in diesem Fall ist die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

* Neufassung zum Satzungsbeschluss

Übersicht 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude
- Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude
- II + DG — Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 58.75 — Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Fi = 71.13 — Firsthöhe in Meter über NHN
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- PD/FD — Pultdach/Flachdach
- KD — Kanaldeckel

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage

Stand: 10.10.2008

den Anforderungen gem. § 1 PlanzV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, 30.09.09 — gez. M. Plihatsch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl 0,4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung Unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

LPB IV — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 z.B. LPB IV

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch
(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9/6

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 12 M. 1:500

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 10.09.2008 vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Siegburg beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 15.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Siegburg, 13.11.2008 Bürgermeister gez. F.Huhn	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.10.2009 bis 06.11.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.09.2009 öffentlich bekannt gemacht. Siegburg, 25.11.2009 Bürgermeister gez. F.Huhn	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht. Siegburg, Bürgermeister
Der Rat der Stadt Siegburg hat diesen Bebauungsplan am 17.12.2009 gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen. Siegburg, 18.12.2009 Bürgermeister gez. F.Huhn	Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Siegburg, 14.01.2010 Bürgermeister gez. F.Huhn	Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein. Siegburg, Bürgermeister