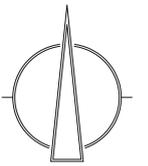




KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 16/2

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan .



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die gemäß § 4 (2) zweite BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen.
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Zulässigkeit des Vorhabens**
(§ 12 Abs. 3a BauGB)
Nach § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. 18 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen**
Dachrinne bzw. die höchst gelegenen Punkte der baulichen Anlagen dürfen die Höhe 102,00 m über N.H.N. nicht überschreiten.
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 17 Abs. 4 BauNVO)
Oberirdische Carports und Garagen sind ausgeschlossen.
- Private Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die private Grünfläche ist nach den Vorgaben im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (integrierter Bestandteil der Begründung) zu gestalten.
Innerhalb der zu begrünenden Fläche dürfen lediglich semivorgesiegelte Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr in notwendigem Umfang hergestellt werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
6.1) **Jahreszeitliche Rodungs- und Abrissbeschränkung**
6.1.1) Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Vogel- und Fledermausarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist im Plangebiet die Rodung vorhandener Gehölze von Oktober bis Februar durchzuführen.
6.1.2) Die Abrissarbeiten vorhandener Gebäude sind bis spätestens Ende Februar zu beginnen, so dass ein eventueller Brutbeginn von Haussperling und Gartenschwanz vermieden werden kann.
6.1.3) Ein bis zwei Wochen vor Beginn von Abrissarbeiten ist eine weitere Begehung zur Erfassung von Fledermäusen in den Gebäuden durchzuführen. Sollten schlafende Tiere entdeckt werden, sind diese fachmännisch in einen Fledermauskasten anzubringen.
6.2) **Tageszeitliche Bauzeitenbeschränkung**
6.2.1) Im Plangebiet sind Bauarbeiten generell am Tage durchzuführen.
6.2.2) Sind nächtliche Arbeiten nicht zu vermeiden, sind die Lärm- und Lichtemissionen auf ein Minimum zu begrenzen. Lampen sollen die Baustelle von oben beleuchten. Zum Schutz von Zugvögeln ist eine Bestrahlung in den Himmel unzulässig.
6.3) **Technische Maßnahmen**
Lärm-, Licht- und Schallemissionen sind auf ein Minimum zu begrenzen.
6.4) **Umgebungsschutz**
Jedliche vermeidbare Beeinträchtigung des Wirkraumes oder der näheren Umgebung sind zu unterlassen. Baustellenrichtungsflächen und Zufahrtswege sind auf bereits intensiv genutzten Bereichen anzulegen.
6.5) **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
6.5.1) Bis spätestens zum Beginn der Rodungs- und Abrissarbeiten sind an randständigen bzw. licht stehenden Gehölzen in einer Höhe von 1,5 bis 3,5 Metern sowie einer Exposition möglichst nach Osten bis Südosten 5 artspezifische Nisthilfen als Ersatzlebensräume für den potenziell im Eingriffsbereich lebenden Gartenschwanz anzubringen.
6.5.2) Bis spätestens zum Beginn der Rodungs- und Abrissarbeiten sind an randständigen bzw. licht stehenden Gehölzen oder Mauerwerk in einer Höhe von 1,5 bis 3,5 Metern sowie einer Exposition möglichst nach Osten bis Südosten 5 artspezifische Nisthilfen als Ersatzlebensräume für den potenziell im Eingriffsbereich oder direktem Umfeld lebenden Haussperling anzubringen.
6.5.3) Bis spätestens zum Beginn der Rodungs- und Abrissarbeiten sind an Gehölzen oder Mauerwerk in einer Höhe von 3,0 bis 5,0 Metern 10 Fledermauskästen als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartiersstandorten in Gebäuden und Baumhöhlen anzubringen. Eine Exposition nach Süden ist vorzuziehen, wobei eine Beschattung durch Bäume oder Gebäude vorhanden sein sollte. Eine direkte und lange Besonnung der Kästen ist zu vermeiden. Die Kästen müssen von den Tieren frei anfliegbar sein, störende Äste sind zu entfernen.
6.5.4) Die genaue Durchführung der Maßnahmen 6.5.1. bis 6.5.3. ist mit der zuständigen Umweltschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Passive Schallschutzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gemäß schalltechnischer Untersuchung (Anlage zur Begründung) wird im Plangebiet folgender Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Tabelle 3) festgesetzt:
Lärmpegelbereich (LPB) maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) Raumaufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. Bürräume u.ä.
IV 66 bis 70 40 35
*) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm fensterunabhängige Lüftungsarten einzubauen.
Danach sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe Nov. 1998) zu treffen.
7.2) Bei schalltechnisch wirksamen Fenstern sind in dem Lärmpegelbereich IV fensterunabhängige Lüftungsarten einzubauen.
7.3) Durch Einzelfaßprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Schallschutzmaßnahmen, hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Beschneidung ist von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz auszustellen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
8) **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8.1) **Anlage von Rasen und Zielflächenrabatten**
Gemäß Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anlage zur Begründung) sind die unbebauten bzw. unversiegelten Flächen gärtnerisch mit Rasen und Zielflächen zu gestalten.
8.2) **Pflanzung von standorttypischen Gehölzen**
8.2.1) In den Randbereichen des Plangebietes wird gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (integrierter Bestandteil der Begründung) die Pflanzung von standorttypischen Gehölzen festgesetzt.
Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5 bis 2,0 qm Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:
Cornus sanguinea Blütkorn Hirtengöbel
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Eunonymus europaeus Pfaffenröhre
Viburnum lantana Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis Kirschrose
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Weidenpflaume
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
8.2.2) Durch eine sach- und fachgerechte Pflege sind die Gehölze dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.
8.3) **Pflanzung von standortfremden Einzelbäumen**
8.3.1) Im Plangebiet sind insgesamt 14 Einzelbäume in folgender Qualität zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann in geringem Umfang abgewichen werden.
Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 Meter)
Pflanzqualität: H. 3xV, STU mind. 18-20 cm
Armalanther lamarcki Kupfer-Felsenbirne
8.3.2) Durch eine sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.
Ausgefällene Bäume sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
8.4) **Anlage von semivorgesiegelten Wegeflächen**
Gemäß Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (integrierter Bestandteil der Begründung) sind Straßen-, Wege- und Platzflächen z. T. in semivorgesiegelter Form anzulegen.
8.5) **Erhaltung von Bäumen**
8.5.1) Die zum Erhalt festgesetzten 17 Bäume sind während der gesamten Bauzeit durch einen Zaun sowie fachgerechtes Aufbinden, ggf. Rückschnitten der Baumkrone/Aste zu schützen.
8.5.2) Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Bäume fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
9) **Baugestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB)
9.1) **Einfriedigungen**
Als Einfriedigung werden ausschließlich Maschendraht- und Stabgitterzäune zugelassen.
9.2) **Gestaltung unbebauter Flächen**
Im Plangebiet ist entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches das Gelände höhenmäßig zu gestalten. Ausgehend von den vorhandenen Geländehöhen im Grenzbereich des Grundstückes, die in der Planzeichnung eingetragen sind, ist der Geländeverlauf auf die geplanten Geländehöhen zu führen, die in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Hinweise

- Fluglärm**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmzone C gem. Landesentwicklungsplan. Hieraus werden Schutzmaßnahmen vor Fluglärm im Umfeld des internationalen Verkehrsflughafens Köln/Bonn notwendig. Um den Nachtstille zu schützen, erfolgt eine bauakustische Dimensionierung der Außenbauteile über den Anforderungswert nach DIN 4109. Die Berechnungsgrundlagen, deren Ergebnisse sowie die zugehörige Beurteilung sind in der Lärmtechnischen Stellungnahme (Anlage zur Begründung) erläutert.
- Straßenverkehrsraum**
Die Ermittlung des Straßenverkehrsraumes wurde die BAB A3, die Bundesstraßen B56 und B494, die Landesstraßen L16 („Aufgasse“) sowie die Gemeindestraßen „Am Bruchhäuschen“ und „Adalbert-Stifter-Straße“ herangezogen. Die hieraus entstehenden Emissionen, die Berechnungsergebnisse sowie die daraus resultierende Beurteilung sind Bestandteil der Lärmtechnischen Stellungnahme (Anlage zur Begründung).
- Recycling-Baustoffe**
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Abfallwirtschaft**
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschuttartige oder organologisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr im Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.
- Artenschutz**
Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt. Die „Artenschutzprüfung“ (Anlage zur Begründung) hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrelevante Arten (Fledermause und Vögel) potenziell vorkommen können.
Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können durch die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Einzelheiten sind auch im Umweltbericht beschrieben.
- Kampfmittelbelastung**
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet.
Seitens des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.
Erfolgt zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähldrängungen etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merktat für das Einbringen von Sondierbohrern im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.
- Abstand zum Waldrand**
Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW weist auf folgende Gefahren und Erschwernisse hin, die durch den geringen Abstand zum Waldrand nicht ausgeschlossen werden können.
- Durch umstürzende Bäume können Menschen und Gebäude zu Schaden kommen
- Waldbrände können leicht auf die Bebauung übergreifen.
- Die Wäldchen selbst sind brandgefährdet, da Waldbrände häufig von bebauten Bereichen ausgehen.
Es werden keine Feuerungsanlagen in den neu zu errichtenden Gebäuden eingebaut, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Durch den Einbau von Wärmepumpenanlagen, die keine offenen Flammen besitzen, kann die Gefahr von Gebäudebränden im zukünftigen Wohngebiet reduziert werden.
Auf § 47 des Landesforstgesetzes (LFoG) wird hingewiesen. Demnach sind im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Metern vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.
Feuerungsanlagen, die einen dem Wald gefährdenden Funkenflug ausschließen, sind unbedenklich.



Übersicht

1:2500

ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Straße Verkehrsflächen, öffentlich
- ▨ Vorhandene Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- ▨ Topografisch nachgetragenes Gebäude
- III Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschicht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- Höhenlage in Meter bezogen auf N.H.N.
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenslaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- PD/DF
- TGa
- KD

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen

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

Siegburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
STG Staffelschoss
GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,9 Geschossflächenzahl 0,9

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Grünflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BauGB)
Grünflächen, privat

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen (s. Pflanzliste in textlicher Festsetzung Nr. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- PD Putzdach
- 0°-15° Dachneigung
- TGa Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung für Stellplätze, Garagen Gemeinschaftsanlagen, hier: Tiefgarage
- ST Stellplätze
- Ein- und Ausfahrt TGa
- Lärmpegelbereich IV
- Geplante Geländehöhe bezogen auf N.H.N.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch

(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2956)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen 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 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 663, 976)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 16/2

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 1 M. 1:500

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 1. September 2010 im Amte-Berat der Kreisstadt Siegburg öffentlich bekannt gemacht.

Siegburg, den ...
Bürgermeister

In der Zeit vom 8. September bis 15. September 2010 ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 1. September öffentlich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden.

Siegburg, den ...
Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Siegburg, den ...
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes am ... als Satzung beschlossen.

Siegburg, den ...
Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Urkundspiegel ausgefertigt.

Siegburg, den ...
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht.

Am Tag der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Kraft getreten.

Siegburg, den ...
Bürgermeister