

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 105,  
in Kraft getreten am 13.07.1988

(gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 / BGBl. I S. 2256,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 / BGBl. I S. 949)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW**
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- V. Kosten und Finanzierung**

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das vom Bebauungsplan Nr. 105 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet

### **II. Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Siegburg stellt für die Flurstücke entlang der Talsperrenstraße „Wohnbaufläche“ dar. Im nordöstlichen Bereich ist das Flurstück Nr. 52 teilweise als „Fläche für Landwirtschaft“ und teilweise als „Fläche für Forstwirtschaft“ dargestellt.

Der Rat der Stadt beschloß in seiner Sitzung am 06.11.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Das jetzige Fabrikgebäude, welches dem Verfall ausgesetzt ist, soll abgebrochen werden und statt dessen soll auf den Flurstücken eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Talsperrenstraße.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht entlang der Talsperrenstraße eine 1-geschossige Bauweise als Reines Wohngebiet vor. Im Hinblick auf die Nähe des angrenzenden Waldes ist eine lockere bauliche Nutzung anpassend an die angrenzende bestehende Bebauung vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG entsprechend mit einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu gestalten, damit einerseits ein harmonischer Übergang zum bestehenden Laubwald erreicht und andererseits die Versiegelung der Oberflächen möglichst gering gehalten wird.

Die auf den Flurstücken Nr. 49 und 52 bestehende Ahornbaumgruppe ist durch den arteigentümlichen Wuchs (mehrstämmig) erhaltenswert.

Für ca. 1.600 qm Fläche auf dem Flurstück Nr. 52 wird „Fläche für Forstwirtschaft“ statt einer aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt, weil das Flurstück im nordöstlichen Bereich nach dem Landes-

forstgesetzt mit Wald bestockt ist. Im übrigen könnte diese Fläche durch die starke Hanglage nur erschwerend landwirtschaftlich genutzt werden. Da es sich nur um eine geringe Grundstücksfläche handelt, kann davon ausgegangen werden, dass dafür eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

Die Festsetzungen basieren überwiegend auf der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegburg und beinhalten Anregungen aus der Bürgeranhörung, die am 2.6.1987 stattgefunden hat.

### III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW

Die als Festsetzung aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften erfolgen aus folgenden Gründen:

Durch die Festlegung der Länge der stehenden Dachfenster soll verhindert werden, daß unmäßige Dachausbauten das Gesamtbild im negativen Sinne beeinflussen.

### IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die gesamten öffentlichen Straßenflächen im städt. Besitz sind.

Zur Herstellung der neuen Grundstückszuschnitte im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

### V. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes und ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen werden der Stadt Siegburg voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

Kanalbaukosten einschl. Wiederherstellung der Fahrbahndecke	250.000,00 DM
Anlegung eines 2 m breiten Gehweges	<u>18.000,00 DM</u>
Gesamtkosten:	<u><u>268.000,00 DM</u></u>

Die Finanzierung der Durchführung soll nach Dringlichkeit gem. dem Kanal- und Straßenbauprogramm der Stadt Siegburg im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Aufgestellt:  
Siegburg, im Juni 1987

gez. Land

Planungsamt der Kreisstadt Siegburg

## **Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105**

Aufgrund von Bedenken und Anregungen seitens des Staatlichen Forstamtes Siegburg, des Grünflächen- und Friedhofsamtes der Stadt Siegburg und des Oberkreisdirektors des Rhein-Sieg-Kreises wurde der Planentwurf in nachstehenden Punkten geändert:

- Die überbaubaren Flächen werden geringfügig abgeändert und nach Südosten verschoben, um die im Bebauungsplanentwurf angenommene 8-stämmige Ahorn-Baumgruppe aus ökologischen Gründen und aus der Sicht des Landschaftsschutzes zu erhalten.
- Die im Entwurf vorgesehene Waldfläche wird um 12-14 m nach Nordosten zurückgenommen und statt dessen als „Grünfläche“ ausgewiesen, damit der geforderte Abstand von 30 m zwischen der überbaubaren Fläche und der Waldfläche erreicht wird.
- Die textlichen Festsetzungen hinter dem 1. und 6. Spiegelstrich werden gestrichen, da die Rechtsgrundlagen schon durch die BauNVO und der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete vorliegen.

Durch diese geringfügigen Änderungen des Entwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das verfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Aufgestellt:  
Siegburg, im November 1987

gez. Land

Planungsamt der Kreisstadt Siegburg

## **Ergänzung der Begründung zum Beitrittsbeschuß**

Aufgrund der Festsetzung eines Teilbereiches des Bebauungsplangebietes als Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsgesetz NW ergibt sich eine Reduzierung des Plangebietes. Diese Abgrenzung folgt der örtlichen Topographie (Böschungsfuß der Hanglage). Die nach Landesforstgesetz erforderliche Umwandlung Waldfläche in private Grünfläche zwecks Zulässigkeit der Wohnbebauung entlang der Talsperrenstraße erfolgte durch den Eigentümer bei der Unteren Forstbehörde.

Aufgestellt:  
Siegburg, im Mai 1988

gez. Land

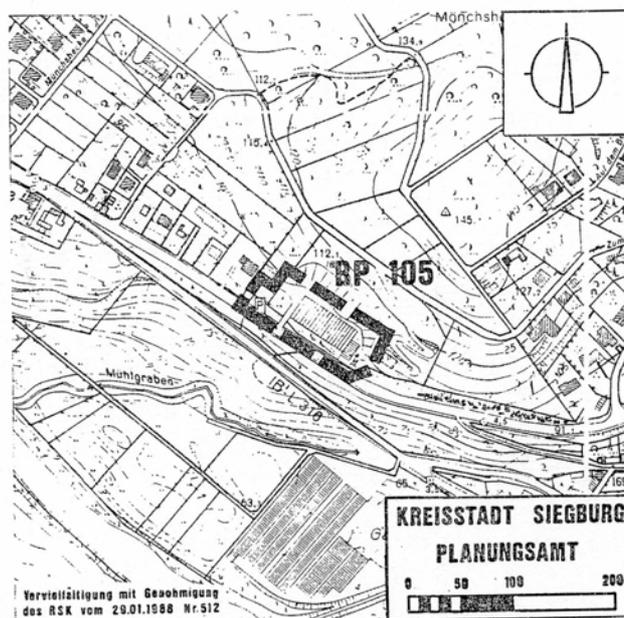
Planungsamt der Kreisstadt Siegburg

Punkt 18

der Einladung zur öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses am 14./15.06.1988

Betr.: Bebauungsplan Nr. 105

Gebiet: östlich der Ortslage Münchshecke, nordöstlich der Talsperrenstraße  
hier: Beitrittsbeschluß



1. Sachverhalt:

Mit Verfügung vom 21.04.1988 hat der Regierungspräsident den Bebauungsplan Nr. 105 mit folgender Auflage zurückgegeben:

"Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, wenn der im Landschaftsschutz gelegene Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird."

Grund:

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Gebiet, das der Regierungspräsident (als höhere Landschaftsbehörde) gem. § 42 a Landschaftsgesetz durch ordnungsbehördliche Verordnung als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen hat. Nach der im Ministerium und beim RP vertretenen Rechtsauffassung ist es nicht zulässig, solche Gebiete in den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Auflage durch Beitrittsbeschluß beizutreten. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

2. Beschlußentwurf:

Der Planungsausschuß empfiehlt dem Rat der Stadt folgenden Beschluß:

"Der Rat der Stadt tritt der Auflage des Regierungspräsidenten vom 21.04.1988 zum Bebauungsplan Nr. 105 in folgender Form bei:

Die auf dem Flurstück Nr. 52 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Fläche wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 herausgenommen. Die Plangebietsgrenze wird berichtigt und der Bebauungsplan in dieser Form gem. § 12 Baugesetzbuch bekanntgemacht."

Siegburg, 13.05.1988