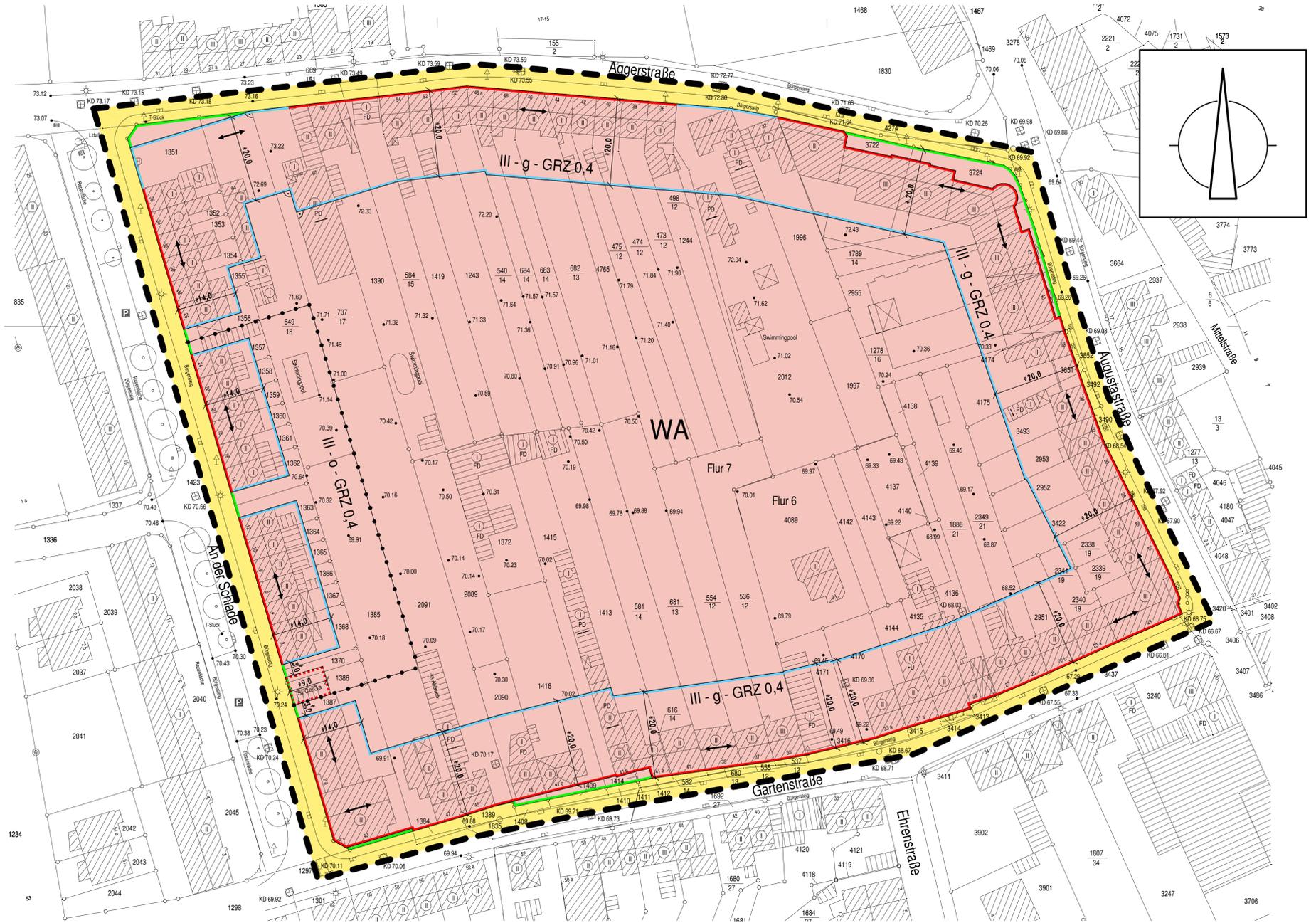




KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/3



A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO)**
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Fairtrade) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)**
 - Die traufseitigen Wandhöhen der baulichen Anlagen dürfen das Maß 9,00 Meter, senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.4) 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.
 - Die Wandhöhen baulicher Anlagen mit Flachdach dürfen das Maß 9,00 Meter, senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.4) bis zur Oberkante der Attika oder der Brüstungs-oberkante gemessen, nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen dürfen das Maß 15,00 Meter, senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.4) bis Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten.
 - Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßengrenzlinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mit der Gebäudefassade oder der 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.
- 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,
 - innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und/oder Carports
 - Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen: Tiefgaragen sind über das Dach der darüber stehenden Gebäude zu belüften und entlüften. Ausnahmeweise sind abweichende Lüftungsanlagen oder eine natürliche Be- und Entlüftung zulässig, wenn glücklicherweise nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

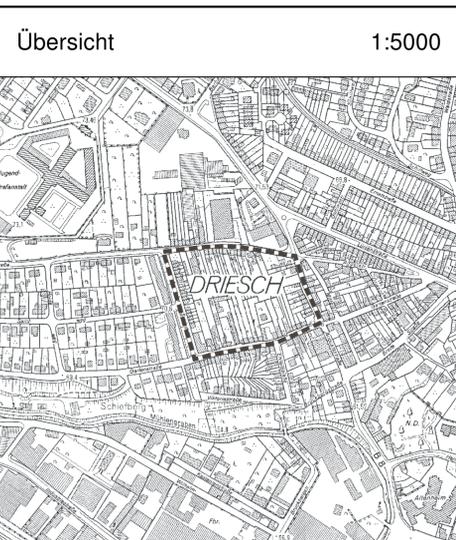
- Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Gärten: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Freizeite, Terrassen und Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Tiefgaragen: Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und mit Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Abfahrtsrampen: Offene Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sind mit einer Pergola zu überdecken. Diese ist mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Für Eingriffe in den Naturhaushalt ist vom Verursacher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes pro angefangene 50 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, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Luxemburger Renette, Bokenapfel, Roter Bellefleur
 - Birne:** Köstliche von Charneau, Gellerts Butterbirne, Vereinsdechantsbirne, Doppelte Philippsbirne
 - Kirsche, Zwetschke:** Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Dönnesses Gelbe Knorpelkirsche, Hauszwetschke
 - Walnuss:** Walnuss
 Pflanzqualität: Höhe Kronenansatz: 1,80 m, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 16/18 cm
 - Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem Pflanzplan im Maßstab 1:500 darzustellen, der mit den Baumgüteunterlagen oder bei genehmigungsfreien Anlagen vor Baubeginn bei der städtischen Bauaufsicht in 3-facher Ausfertigung einzureichen ist. Der Pflanzplan muss mindestens Angaben über den Baumart, das Bauvorhaben, den geplanten Baumstandort, die Baumart und die Abstände zu den Nachbargrundstücken bzw. zu vorhandenen Bäumen in unmittelbarer Nähe, enthalten.

B) Bauogestalterische Festsetzungen

- Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
 - Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 38° und höchstens 45° auszuführen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung bezieht sich ausschließlich auf die Hauptdächer.
 - Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenkörpern sind frei wählbar.
 - Dachgaube und Zwerchhaus (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sind ausschließlich im Bereich der unteren Dachebene zulässig. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.
 - Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses darf 40 % der Gebäudebreite, bei langgestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 40 % der Breite eines Gebäudeabschnittes nicht überschreiten.
 - Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf in der Summe maximal 60 % der Gebäudebreite, bei langgestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 60 % der Breite eines Gebäudeabschnittes betragen.

C) Hinweise

- Fluglärm**
Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmrisikozonen gem. Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm im Umfeld des internationalen Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Fluglärm auftreten kann.
- Bodenkernschutz**
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine offensichtlichen Konflikte mit den Belangen der Bodenkernschutzes zu erkennen. Allerdings sind aus der näheren Umgebung Hinweise auf vorgeschädigte Gesteinslagen dokumentiert. Hier fanden sich Reste von Brandbestattungen wie Urnen, Knochenbrand, Grabbeigaben usw. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich weitere Relikte auch im Plangebiet erhalten haben könnten. Gem. § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist beim Auftreten archaischer Bodenkernschutzes oder Befunde die Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oeverath, unverzüglich zu informieren. Gem. § 16 DSchG sind Bodendenkmal und Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittelbeseitigung**
Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland, Außenstelle Köln, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird eine vorsichtige Ausführung von Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Ausbaurbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schrittweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbung, Homogenität) erfolgen sollte. Bei Auffinden von Bombenfundamenten/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes**
Die Stadt Siegburg hat im Dezember 2005 eine "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg" erlassen. Die Satzung regelt u.a. den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.
- Alltasten**
Das Flurstück 2091 ist im Alltastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als stillgelegte Schreinerlei unter der Nummer 51091107 registriert. Es handelt sich um einen Altstandort ohne Verdachtsbewertung, der im Zuge einer allgemeinen Altstandortforschung für das Siegburger Stadtgebiet ermittelt wurde. Werden bei Bau-/Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis zu informieren.



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	
	Wohngebäude mit Hausnummer (s. 1.1)
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen, Werkstatt- oder Nebengebäude
	Hecke
	Durchfahrt, Arkade
	Topographisch nachtragendes Gelände (Sprengwerk ohne)
	Zahl der Vollgeschosse z.B. 0.6
	Gemarkungsgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Hecke
	Zaun
	Mauer
	Straßenlaterne
	Gebäude-, Warn-, Hinweiszeichen
	Baum / Baumscheibe
	Pultdachflächenschild
	Einstiegschacht
	Klappe (Schieber)
	Unterflurhydrant
	Kabelschacht, Kabelkasten
	• 8,5 Höhenlage in Meter über Normalnull
	Bordstein
	Straßensignalkasten
	PDFD

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.4	Grundflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	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
	Straßengrenzlinie

RECHTSGRUNDLAGE	
Baugesetzbuch (BauGB)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 241), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1918)	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 241), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1918)	
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht - BauO NRW)	
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 332)	

3. BEBAUUNGSPLAN NR. 41/3			
Ausfertigung			
GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 6,7 M. 1:500			
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 30.04.2007 bis 30.05.2007	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006 bis 14.02.2007	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 15.01.2007 bis 14.02.2007	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 15.01.2007 bis 14.02.2007
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.02.2005	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 18.04.2007	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 11.06.2007	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 11.06.2007	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.11.2006