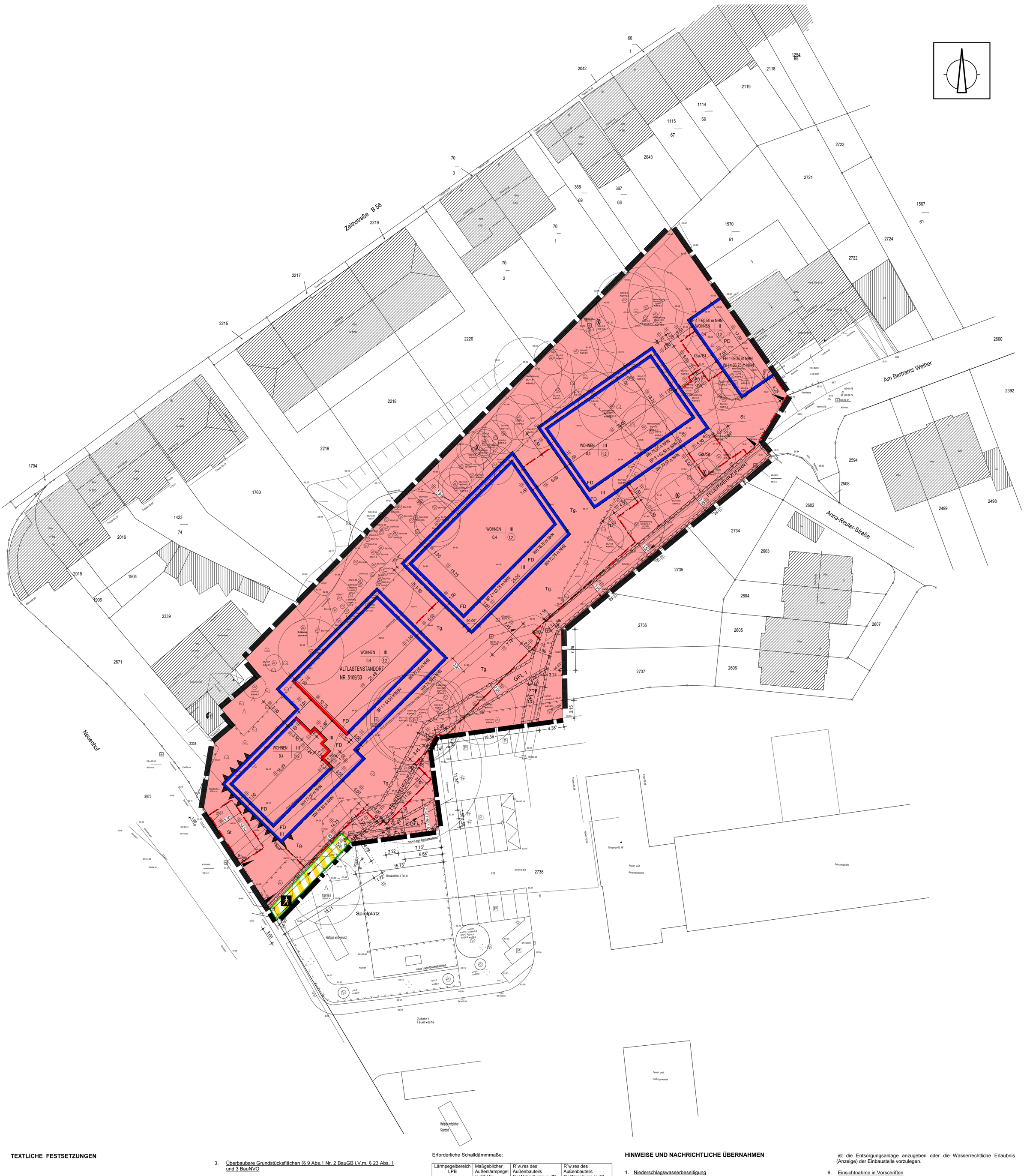
KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.56



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Wohnen

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „Wohnen“ festgesetzten Bereiche neben einer Wohnnutzung, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. § 13 BauNVO), zulässig sind.

1.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wand- und Firsthöhen

Die Wandhöhen sowie die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung auf Normalhöhennull (NHN) bezogen, festgesetzt. Durch Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren können die festgesetzten Höhen um max. 0,50 Meter überschritten werden. Die jeweilige Wandhöhe bezieht sich im Bereich der Gebäude mit Flachdach auf die Oberkante der das Staffelgeschoss umgebenden Brüstung und im Bereich des Gebäudes mit Pultdach auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2.2 Sockelhöhe

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,50 Meter über dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt des jeweiligen Baufensters liegen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Vorbauten, Balkone und Treppenhäuser sowie Mauervorlagen/Pfeiler aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,50 Meter zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Freisitze und Müllabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

6.1 Die Fläche „GFL-1“ ist zu belasten
a) mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer, jeweils zugunsten der Allgemeinheit,
b) mit einem Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen,
c) mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Abwasser-, Beleuchtungsanlagen und Stromleitung zuständigen Unternehmensträger.

6.2 Die Flächen „GFL-2“ und „GFL-3“ sind mit einem Leitungsrecht, einschließlich eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasseranlagen zuständigen Unternehmensträger, zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In Abhängigkeit von einwirkendem Außenlärm werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in Aufenthaltsräumen von Wohnungen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Lärmpegelbereich I – III

Keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Lärmpegelbereich IV

Der Lärmpegelbereich IV ist in der Planzeichnung festgesetzt. Es müssen mindestens folgende erforderlich resultierende Schalldämm-Maße (erf.R'w,res.) nachgewiesen werden:

Erforderliche Schalldämmmaße:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	R`w.res des Außenbauteils für Wohnräume in dB	R`w.res des Außenbauteils für Büroräume in dB
I	< 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

7.2 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.

7.3 Vorbehaltlich der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren sind im Lärmpegelbereich IV in Schlaf- und Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – einzubauen. In Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämmte Permanentlüfter / Elemente oder Wandlüfter einzubauen.

8. Baugestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

8.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind in den Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen „Neuenhof“ und „Am Bertrams Weiher“ bis zu einer max. Höhe von 1,20 Meter zulässig. Einfriedungen in Gärten und entlang der Fläche „GFL-1“ werden bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter zugelassen.
Im Bereich von Mülltonnenplätzen werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter zugelassen.
Für Geländestützmaßnahmen sind Beton L-Steine, Hangsteine oder Gabionen-Systeme mit einer Einzelhöhe bis maximal 1,25m zulässig.

Als Einfriedung werden zugelassen:
- Hecken oder begrünte Zaunanlagen (z.B. Stabgitterzaun)
- Gabionenmauern

Zu verwenden sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze. Nadelgehölze sind zur Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

8.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur dunkelgrau, schwarz, anthrazit (RAL-Ton 9004, 9005, 9011, 9017, 7043, 7026, 7016, 7021, 7024) mit Dachpfanne zulässig.
Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51a LWG NW.
Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden geprüft, mit dem Ergebnis dass aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und des Schichtenwassers eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll demzufolge dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt werden.

2. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

3. Fluglärm

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011 befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

4. Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5109 / 33 Altablagerungen registriert.
Die Stadt Siegburg hat über das Ingenieurbüro Spitzlei und Jossen ein Geologisches Gutachten mit dem AZ 22-12-0104 vom März 2012 und eine 1. Ergänzung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die auf dem Grundstück z. T. vorhandenen Auffüllungen im westlichen Grundstücksbereich mit Abfall >Z2 fachgerecht zu entsorgen sind. Im östlichen Teil fallen die Auffüllungen unter die Zuordnungskategorie Z1.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes Nr. 5109/33 ist im Rahmen von Erdarbeiten der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz zu informieren.

5. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks ist anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) 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.

6. Einsichtnahme in Vorschriften

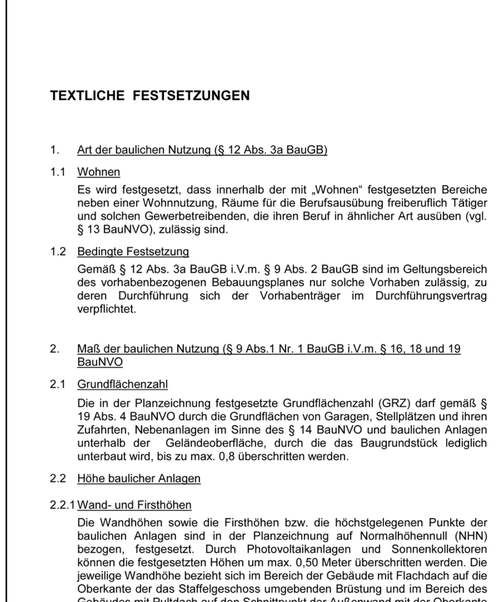
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Siegburg im Planungs- und Bauaufsichtsamt im 4. Obergeschoss des Rathauses, Nogenter Platz 10, eingesehen werden.

7. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Die Auswertung des o. g. Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte rechtzeitig ein Ortstermin mit dem KBD der Bezirksregierung Düsseldorf vereinbart werden. Hierzu sind die Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke sowie eine Erklärung ob Versorgungsleitungen vorhanden sind und ggfs. deren Lagepläne nötig. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde (Ordnungsamt der Stadt Siegburg) der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sollte eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln zu entnehmen. Weitere Informationen sind auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu finden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56 "Neuenhof-Logen" gilt nur in Verbindung mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

Übersicht 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts- oder Versorgungsanlage
- Feuerwache: Öffentliches Gebäude z.B. Feuerwache
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- III: Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 64.80: Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- PD/FD: Pultdach/Flachdach
- Kanal

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

Siegburg, 07.10.2013 — gez. Apel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 12 Abs. 3a BauGB)

WOHNEN — Wohngebiet

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

III — Zahl der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4
(1,2) — Geschoßflächenzahl z.B. (1,2)
WH 10,50m NHN — Wandhöhe z.B. 10,50 Meter über Normalhöhennull
FH 16,00m NHN — Firsthöhe z.B. 16,00 Meter über Normalhöhennull
BP 1-4 — Bezugspunkt 1 bis 4 - siehe auch Textliche Festsetzung 2.2.2

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

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  St / Ga — Stellplätze / Garagen
  Tg — Tiefgarage
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier:
  Abgrenzung Lärmpegelbereich IV (LPB), siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 7
- GFL-1 bis 3 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gem. textlicher Festsetzung Nr. 6
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit § 86 BauO NRW))

- Firstrichtung
- FD FLACHDACH
- PD PULTDACH

Entwurf und Anfertigung:
Troisdorf, den 23.09.2013

Niggemann Richarz Ahlefeld
ARCHITEKTURBÜRO
53844 TROISDORF-SIEGLAR
LARSTRASSE 103
TEL: 02241 / 95 05 -0
Fax : 02241 / 95 05 20

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch
(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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) Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

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 Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

1. Ausfertigung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 56

GEMARKUNG: Siegburg — FLUR: 3 — M. 1:250

Auf Antrag der Investorengemeinschaft wurde per dringlicher Entscheidung gem. § 60 Abs.2 der Gemeindeordnung (GO NRW) am 23.08.2012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 29.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Siegburg, 07.10.2013
Bürgermeister gez. F. Huhn

In der Zeit vom 10.9.2012 bis 21.9.2012 ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 29.8.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2012 bis 20.12.2012 beteiligt worden.
Siegburg, 07.10.2013
Bürgermeister gez. F. Huhn

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.04.2013 bis 08.05.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.3.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Siegburg, 07.10.2013
Bürgermeister gez. F. Huhn

Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 17.10.2013 als Satzung beschlossen.
Siegburg, 18.10.2013
Bürgermeister gez. F. Huhn

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.
Siegburg, 18.10.2013
Bürgermeister gez. F. Huhn

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Siegburg, 07.11.2013
Bürgermeister gez. F. Huhn