



# KREISSTADT SIEGBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 10/9

## Textliche Festsetzungen

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

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**
  - 1.1.1 Reines Wohngebiet**
    - 1.1.1.1 Im reinen Wohngebiet (WR [1], [2], [3]) sind zulässig:
      - Wohngebäude
      - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
    - 1.1.1.2 Die nach BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) bis 2 (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im WR [1], [2] und [3] nicht zulässig.
  - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet**
    - 1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - 1.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen.
  - 1.1.2.3 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind im Flangebiet nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)**
  - 1.2.1 Die traufseitigen Wände (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgende festgelegte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

WR [1]	bei II Vollgeschossen + Staffelfgeschoss	max. WH: 7,50 m
WR [2]		max. WH: 6,50 m
WR [3]		max. WH: 8,00 m
WA	bei II Vollgeschossen bei III Vollgeschossen	max. WH: 7,50 m max. WH: 10,50 m

- 1.2.2 Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen folgende festgelegte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika.
- |        |   |                                      |
|--------|---|--------------------------------------|
| WR [1] | bei II Vollgeschossen<br>bei II Vollgeschossen + Staffelfgeschoss | max. GH: 7,50 m<br>max. GH: 10,50 m  |
| WR [2] |   | max. GH: 12,50 m                     |
| WR [3] |   | max. GH: 13,50 m                     |
| WA     | bei II Vollgeschossen<br>bei III Vollgeschossen                   | max. GH: 10,50 m<br>max. GH: 14,00 m |

- 1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudesseite oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudesseite am nächsten gelegen ist. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

- 1.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)**
  - 1.3.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone, Hauseingangstreppe ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.
  - 1.3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und deren Überdachung bis zu 3,0 m überschritten werden.
  - 1.3.3 Die Errichtung von Wintergärten außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig.

- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
  - 1.4.1 Im WR [1] sind ausschließlich Einzelhäuser (Definition unter 1.4.3) zulässig.
  - 1.4.2 Im WR [2] sind ausschließlich Hausgruppen (Definition unter 1.4.4) zulässig.
  - 1.4.3 Einzelhaus: ein alleseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Das Gebäude befindet sich auf einem einzigen Grundstück.
  - 1.4.4 Hausgruppen: aus mindestens drei aneinandergelagerten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopplenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

- 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**
  - 1.5.1 Oberirdische Garagen sowie offene und überdeckte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet (WR [1], [2], [3] und WA) innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten „Flächen für Garagen/ Stellplätze“ (Gr 5) zulässig.
  - 1.5.2 Unterirdische Garagen sind nur im WR [3] und im WA innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die hierfür festgelegten Baugrenzen dürfen überschritten werden unter der Bedingung, dass die unterirdische Garage nicht aus dem natürlich anstehenden Gelände herausragt.
  - 1.5.3 Unterirdische Garagen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen.

- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1, 2 BauNVO)**
  - 1.6.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.
  - 1.6.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgartenbereich (Definition unter 2.3.4) - sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter im WR [2], [3] und im WA sowie Standplätze für Luft/Wasser-Wärmepumpen im WR [2] und WR [3].

- 1.6.3 Standplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich der WR [2], [3], und des WA sowie Standplätze für Luft/Wasser-Wärmepumpen im Vorgartenbereich der WR [2] und [3] sind nicht auf der Gesamtfäche der Nebenanlagen anzuhängen.
- 1.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - 1.7.1 Für das WR [1] ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus (Definition unter 1.4.3) festgesetzt.

- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 1.8.1 Zur Reduzierung der Eingriffswirkungen werden folgende ergänzende Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

#### Schutzgut Flora / Fauna / Landschaftsbild:

- 1. Die in Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendigen Baumfällarbeiten sind auf ein baulich unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und sind aufgrund des Brut- und Nistalterschlutzes in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen.
  - 2. Schutz vorhandener angrenzender Gehölzbestände nach DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
- Besonders hervorzuheben aus der DIN 18 920 sind folgende Vorgaben:
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z.B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Baufahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind zu erhaltende Bäume im Baubereich durch einen 2,00 m hohen, unelastischen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten. Kann aus Platzgründen nicht der gesamte Wurzelbereich geschützt werden, soll der zu schützende Bereich möglichst groß sein und insbesondere die offene Bodenfläche umfassen.
  - Ist das Aufstellen eines Zaunes im Ausnahmefall nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepostelten, mindestens 2,00 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelansätze aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupflegen.
  - Im Wurzelbereich soll kein Auftrag von Böden oder anderem Material erfolgen. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, müssen bei der Auftragsweise und dem Einbauverfahren die artspezifische Verträglichkeit, das Alter, die Vitalität und die Ausbildung des Wurzelsystems der Pflanzen, die Bodenverhältnisse sowie die Art des Materials berücksichtigt werden. Der Bodenauftrag soll sektoral erfolgen, die Belüftungsebenen sollen mindestens ein Drittel des Wurzelbereichs umfassen.

- Gräben, Mulden und Baugraben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit oder Abaugetechnik erfolgen. Der Mindestabstand zum Stammfuß soll das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen, mindestens jedoch 2,50 m.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begießen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden. Ist eine befristete Inanspruchnahme des Wurzelbereichs nicht zu vermeiden, muss die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden. Sie ist mit einem druckverteilenden Vlies und mit einer mindestens 20 cm dicken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken, auf die eine feste Auflage aus Bohlen oder Ahornleim zu legen ist.

#### Schutzgut Boden / Wasser:

- 3. Bei den Baumaßnahmen sind die Bestimmung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) zu beachten.
- 4. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- 5. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschuttartige oder organischstoffhaltige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg 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. Das notwendige Einbringen von nicht autochthonem Bodenmaterial (inkl. Sand) ist so gering wie möglich zu halten.
- 7. Baumaterialien sind zentral zu lagern zur Verhinderung großflächigen Eintrages von Schuttstoffen (Lagerplätze, Verwendung von Geotextilien oder Baggermatrizen zum Schutz des Bodens und Untergrundes).
- 8. Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Treibstoffe und Öle, ist in der Ausschreibung festzuschreiben und besondere Vorichtsmaßnahmen (z.B. Verwendung von Behältern in doppelwandiger Ausführung oder Lagerung auf dichten Auffangwanne) sind anzudeuten.
- 9. Das Betanken von Baumaschinen sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten dürfen nur auf entsprechend abgedichteten Plätzen erfolgen, von denen keine Gefährdung von Gewässern und Grundwasser ausgeht. Ölbindemittel muss bereitgehalten werden.
- 10. Baumaschinen, Fahrzeuge, Behälter usw. dürfen keine Hydraulik-, Schmiermittel- und Treibstoffverluste aufweisen.

#### Schutzgut Mensch:

- 11. Lärmgedämpfte Baumaschinen und Geräte sind einzusetzen.
- 1.8.2 Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden folgende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

#### V1 - baubedingt: Bauepunkt - Optimierung

Die Beseitigung der Vegetation und vorbereitende Maßnahmen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Zeitraum: 1. März bis 30. September) wildlebender Vögelarten durchzuführen. Bei einer Vorhabenuntersuchung im Zeitraum 1. März bis 30. September sind die im Winter geräumten bzw. gerodeten Flächen bis zum Beginn der Inanspruchnahme durch geeignete Maßnahmen (Friedensstreifen, Entleeren von Holzleitern) vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln.

#### V2 - baubedingt: Ökologische Baueingetung

Falls die Baufeldfröschung innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September stattfinden soll, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung durch zu führen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baueingetung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt kurzfristig vor Beginn der Bauarbeiten, falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Vögelarten kommt, müssen die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die jeweiligen Arten verschoben werden.

- 1.9 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - 1.9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:
    - Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Überbauung von Versorgungsleitungen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers unter Berücksichtigung von entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu Lasten der Bauherren erfolgen.

- 1.10 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 1.10.1 Anforderungen an aktive Schallschutzmaßnahmen
    - Nördlich sowie südlich der vorgesehenen Erschließungsstraße zum Plangebiet werden östlich der Schlierstraße und entlang der Grundstücksgrenzen zwei Lärmschutzwände (Lsw) jeweils in 2 m Höhe (über dem jeweilig angrenzenden Straßenoberflächeniveau) gem. Planzeichnung festgesetzt. Die Lärmschutzwände sind gemäß ZTV-Lsw 05 „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ auszuführen. Hierbei ist eine Schalldämmung  $D_{w}$  von mindestens 25 dB (Gruppe B 3, gemäß ZTV-Lsw 06) für die Lärmschutzwände sicherzustellen.
  - 1.10.2 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche (LPB) I bis IV nach DIN 4109 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ flächennäßig gem. Planzeichnung festgesetzt.
    - Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall (z.B. Baueingetungsverfahren) in den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten.
    - In Abhängigkeit von den jeweiligen Raumumzügen müssen mindestens folgende erforderlich resultierende Schalldämm-Maße (er  $R_{w,ext}$ ) nachgewiesen werden:

Lärm - Maßgeblicher pegel - Außenlärm- bereich (LPB)	Raumarten	Raumarten			
		Bettzimmer in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Um- dachungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unternehmens- und ähnliches	Büroräume und ähnliches (1)	
in dB (A)		er $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB			
I	< 55	35	30	-	
II	56 - 60	35	30	30	
III	61 - 65	40	35	30	
IV	66 - 70	45	40	35	

(1) Außerhalb Räume von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 (Nov. 1985) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

- 11.0.3 Schalldämmflüster:
  - Im gesamten Plangebiet ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden und vor denen nachts Beurteilungswertung von 45 dB(A) überschritten wird, eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen, sicher zu stellen.
- 11.0.4 Rollkästen:
  - Beim Einbau von Rollkästen ist sicher zu stellen, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise sind VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und DIN 4109 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ entnommen werden.
- 11.0.5 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 Beschichtung 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.
- 11.1 Grünordnerische Maßnahmen / Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 11.1.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Schlierstraße sind gem. Planzeichnung die Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.
  - 11.1.2 Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße) sowie auf der öffentlichen Grünfläche sind im Rahmen gestalterischer Maßnahmen Gehölzpflanzungen vorzusehen.
- 11.2 Veränderung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauNVO)**
  - 11.2.1 Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten „Neuen Geländehöhen“ anzupassen. Zwischen den festgesetzten Höhenwerten sind die Höhenwerte zu interpolieren, das Gelände ist entsprechend zu modellieren.

## 2. Baugestalterische Festsetzungen

- 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
  - 2.1.1 Im WR [1] sind die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich als Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 6° auszuführen. Dachform und -neigung von Dächern sind bei der Ausführung von Staffelfgeschossen frei wählbar.
  - 2.1.2 Im WR [2] sind die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich als geneigte Dächer in Form von Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig.
  - Im WR [3] sind die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich als geneigte Dächer in Form von Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig.
  - 2.1.4 Im WA sind die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich als geneigte Dächer in Form von Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 35° auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig.
  - 2.1.5 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.
  - 2.1.6 Im WR [2], [3] und im WA sind Dachgaube und Zwerchhaus (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) ausschließlich im Bereich der unteren Dachebene zulässig. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.
- 2.2 Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
  - 2.2.1 Zulässig sind helle Putzfassaden. Die Farböne von Schlussbeschichtungen sind mit einem Helldesignwert > 70 auszuführen (Definition unter 2.2.3).
  - 2.2.2 Es ist zulässig, Teilflächen von Fassaden in anderen Materialien und Farben auszuführen, sofern dies zu ergonomischer Form geschieht.
  - 2.2.3 Der Hellwertwert (DIN 55699 - Verarbeitung von Wärmedämmverbundsystemen) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellwertwert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad eines bestimmten Farbtons setzt man ins Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und dem Weißpunkt (100). Kleinere Werte stehen für dunklere Farböne, hellere Farböne erkennen man an den größeren Werten. Entgegen allgemeiner Annahme sind für den Hellwertwert der Glanzgrad und/oder das verwendete Binometrie nicht relevant. Dieser wird ausschließlich durch Art und Höhe der farbigen Pigmente beeinflusst - sowie durch Verschmutzung.

- 2.3 Gestaltung der Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
  - 2.3.1 Vorgärten (Definition unter 2.3.4) sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
  - 2.3.2 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter im Vorgartenbereich sind durch Einhausung und/ oder Umplananzung der Sicht zu entziehen.
  - 2.3.3 Bepflanzte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Stell- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.
- 2.3.4 Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen der Haupterschließungsseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind.

- 2.4 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
  - 2.4.1 Einfriedungen sind in den Vorgärten (Definition unter 2.3.4) zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
  - 2.4.2 Die vorhandenen bzw. festgesetzten Ausbauhöhen der jeweilig angrenzenden Straße im jeweiligen Straßenanränderbereich sind maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.
- 2.5 Gestaltung von Hausgruppen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
  - 2.5.1 Aneinandergebauete Hauseinheiten sind in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dachendeckung einheitlich zu gestalten.
- 2.6 Errichtung von Staffelfgeschossen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
  - 2.6.1 Die Errichtung von Staffelfgeschossen (Definition unter 2.6.2) ist innerhalb des WR [1] oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.
  - 2.6.2 Ein Staffelfgeschoss oder ein gestaffeltes Geschoss ist ein Geschoss, bei dem alle Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sind.
- 2.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
  - 2.7.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 0,5 m überschreiten.
  - 2.7.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren und in gleicher Höhe wie das Dach aufzusetzen.

- 2.8 Notwendige Anzahl von Stellplätzen**
  - 2.8.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im WR [1] und im WR [2] je Wohneinheit auf zwei festgesetzt. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz der jeweilig zugehörigen Wohneinheit.

## Hinweise

- 1. Altlasten**
  - Hinsichtlich der Thematik Altlasten innerhalb des Bebauungsplangebietes wird im Detail auf die schutzbezogenen Oberbodenuntersuchungen für den Plangebietbereich ehemalige Belgische Schule vom 07.05.2015, die Zusammenfassung der Bodenuntersuchungen vom 15.05.2015 sowie die ergänzenden Bodenuntersuchungen vom 02.06.2015 und insbesondere die Abschlussberichte vom 03.08.2015 und 13.08.2015 der Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn, verwiesen. Die jeweiligen Berichte liegen der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.
  - Gemäß Empfehlung des Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Grundwasser und Bodenschutz, werden, folgende Hinweise zu Altlasten und Abfall in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:
    - Bei der Aufbringung von kulturfähigem Oberboden sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2, Tabellen 4.1 und 4.2) einzuhalten.
    - Zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit von Erdaustrub sind abfalltechnische Untersuchungen erforderlich.
  - Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz als zuständige Untere Bodenenschutzbehörde zu beteiligen.

- 2. 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. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde eine Einschätzung über die potenziell im Eingriffsbereich und Wirkraum vorkommenden planungsrelevanten Arten getroffen.
  - Die Artenschutzprüfung (Anlage zur Begründung) hat ergeben, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund fehlender Lebensräume für das Plangebiet und dessen Wirkung ausgeschlossen werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich ubiquitäre (allgegenwärtig) und ungefährliche Vögelarten von der Umsetzung der Planung betroffen sein. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können durch die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Einzelheiten sind auch im Umwelt-Fachbericht beschrieben.

- 3. Satzung zum Schutz des Baumbestandes**
  - Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) zu beachten.

- 4. Kampfmittel**
  - Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplangebiet ergeben. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden oder die Gefahr besteht, dass Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Planungsgründen, Verarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdebatte empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

- 5. Versorgungsanlagen / Telekommunikationslinien**
  - Rheinische Energie AG (Lernag)**
    - Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Anlagen (Trassestation Am Tonnisberg) der rheinag vorhanden. Vor Veräußerung städtischer Parzellen ist mit der rheinag abzustimmen, ob Versorgungsleitungen oder sonstige Anlagen durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten gesichert werden müssen.
  - Westnet GmbH**
    - Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Westnet GmbH. Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan dargestellt und mit einem Leitungsrecht gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 1,0 m je 0,5 m rechts und links der Trasse.

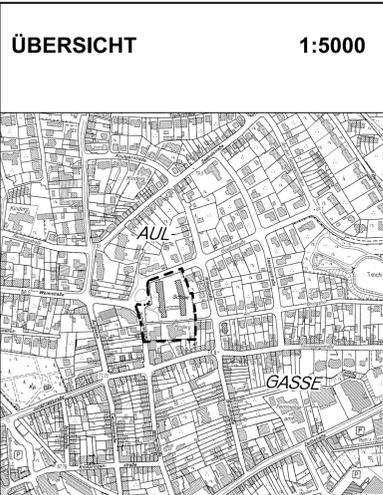
- 6. Baugrund und Grundwasserverhältnisse**
  - Für den Bereich der ehemaligen belgischen Schule wurde seitens der Stadtbetriebe Siegburg AGR eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben und ein Fachgutachten erstellt. Die Baugrund- und Grundwasserhältnisse wurden darin beschrieben und bewertet. Weiterhin wurden Angaben und Empfehlungen zur Gründung und Bauausführung gemacht. Auf die geotechnische Stellungnahme der Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn, vom 24.11.2014 wird verwiesen. Die Stellungnahme liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

- 7. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**
  - Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in der neu hergestellte Trennkanalisation anzuschließen. Für das Plangebiet wird die vorhandene Trennkanalisation in der Schlierstraße verlängert.

- 8. Lärm**
  - Flughafen**
    - Obwohl das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKöln) von 07.12.2011 befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.
  - Straßenverkehrsärm**
    - Es wird grundsätzlich empfohlen, die Wohn- bzw. insbesondere die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen.
  - Einzelheiten zum Thema Lärm (Flughafen und Straßenverkehrsärm) sind der schallechnischen Untersuchung der Köhler Schalltechnik GmbH zu entnehmen, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan anliegt.

- 9. Bodendenkmalschutz**
  - Das LVR-Amt für Bodendenkmalfpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/9 im Randbereich des Bodendenkmals Topferriedung Alwalde liegt. Von daher wird angenommen, dass sich hier im Boden Topferriedung befinden.
  - Auf dieser Grundlage kommt für die Fläche bzw. für Teile der Fläche § 29 DschG NRW zur Anwendung. Danach hat derjenige, der ein Bodendenkmal (eingetragen oder vermutet) verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Einzelheiten hierzu sind im Vorfeld der Erdarbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg zu klären.

- 10. Boden**
  - Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15, 16 und 29 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.
  - Bei der Aufdeckung von archaischen Bodenfunden oder Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalfpflege, Außenstelle Overath, Eichthal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalfpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - Die Aufgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) hinsichtlich des Bodens als Planstandort sind zu beachten.



Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern:  
Blatt 1: Planzeichnung  
Blatt 2: Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGE	1. BEBAUUNGSPLAN NR. 10/9 Blatt 2		
Baugesetzbuch (BauGB)	GEMARKUNG: Siegburg	FLUR: 2	M. 1:500
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2446) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. S. 1748)	Der Planungsbereich der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 17.09.2015 die Aufteilung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	In der Zeit vom 04.12.2014 bis 19.12.2014 ist die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 26.11.2014 öffentlich bekannt gemacht.	Per Dringlichkeit wurde gem. § 10 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO NRW) am 04.08.2015 die Fortführung dieses Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
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)	Siegburg, 24.11.2015 gez. F. Huhn Bürgermeister	Siegburg, 24.11.2015 gez. F. Huhn Bürgermeister	Siegburg, 24.11.2015 gez. F. Huhn Bürgermeister
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.08.2015 bis 25.09.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.08.2015 öffentlich bekannt gemacht.		