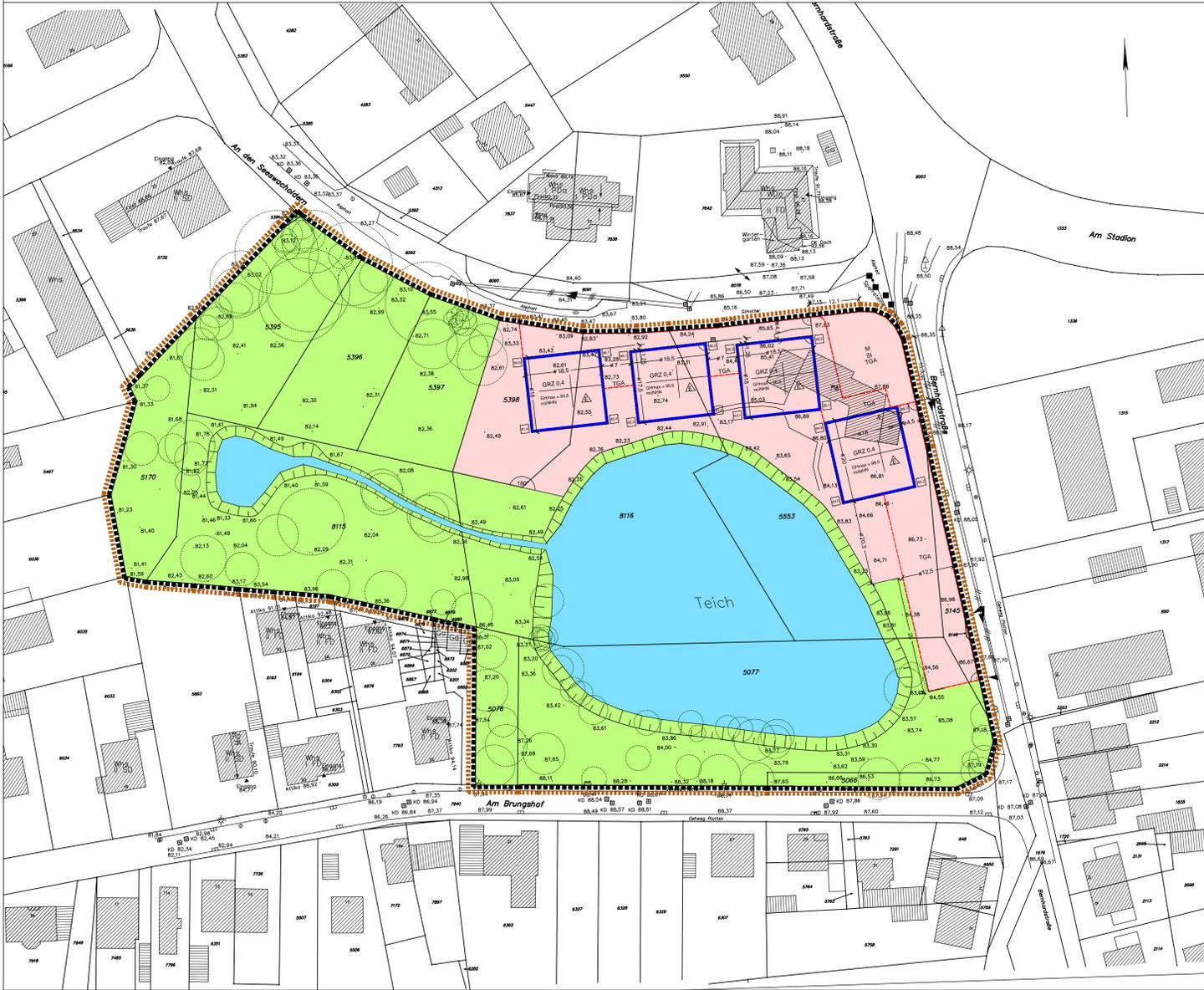




KREISSTADT SIEGBURG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12/1



- Fluglärm**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Nachschutzzone des Flughafens Köln/Bonn. Es wird auf die Festsetzungen unter 6. Passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen.
- Abfallwirtschaft**
4.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
4.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Einsicht in technische Regelwerke**
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Planungs- und Bauaufsichtsam der Kreisstadt Siegburg während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Artenschutz**
Hinweis: Die nachfolgenden Bezeichnungen der Maßnahmen beziehen sich auf die Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Die Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.
6.1 Die Baufeldräumung (Abriss des Gebäudes, Rodung der Gehölze) muss von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V1).
6.2 Zeitnah vor Beginn der Abbauarbeiten muss eine Nachsorge des abzureißenden Gebäudes durch eine fachkundige Person auf ein Fledermausvorkommen vorgenommen werden. Werden Fledermäuse gefunden, muss das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde (ULB Rhein-Sieg-Kreis) abgestimmt werden (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V2).
6.3 Vor baubedingter Entfernung geeigneter Habitate (Gehölzbereiche) sind die Flächen auf Kammmolche abzusuchen (Mitte Juli bis Ende September). Die Tiere sind in angrenzende, vergleichbare Lebensräume/Strukturen auf dem Gelände fachmännisch umzusetzen. Nach dem Absuchen der beeinträchtigten Flächen sind die Bereiche mit einem Amphibienzaun abzusperren (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V3).
6.4 Die an den Baubereich angrenzenden Flächen sind als Bautabfläche auszuweisen und während des Baubetriebes durch geeignete Maßnahmen von jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V4).
6.5 Kann die o.g. Beschränkung der Abriss- und Rodungszeit nicht eingehalten werden (siehe V1), so ist eine Umweltbauleitung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltbauleitung stellt eine fachkundige Person vor der Rodung bzw. Bauzeit sicher, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Werden im Rahmen der Umweltbauleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Abriss- und Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V5).
6.6 Die Wasser- und Landschaftsräume des Kammmolches sind bereits vor Baubeginn zu den gärtnerisch und wohnbaulich genutzten Flächen abzusperren (Schutzmaßnahme S1).
6.7 Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Flächen „C1“ werden durch natürliche Sukzession zu einer durchgängigen Gehölzstruktur entwickelt (CEF-Maßnahme C1).
6.8 Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Flächen „C2“ werden in der Pflege extensiviert. Es hat eine einschürige Mäh stattzufinden. Dabei wird nicht die ganze Fläche auf einmal, sondern zeitlich versetzt gemacht, damit Spätmahdflecken und jährlich ungenutzte Flächen verbleiben (CEF-Maßnahme C2).
6.9 Im Bereich der CEF-Maßnahme C1 und C2 werden mindestens fünf Totholzinnseln angelegt. Es sind Mindestmaße von 4 m x 2 m x 1 m zu gewährleisten (CEF-Maßnahme C3).
6.10 Im Bereich der CEF-Maßnahme C2 werden mindestens vier Gesteinsinseln angelegt. Es sind Mindestmaße von 4 m x 2 m x 1 m zu gewährleisten (CEF-Maßnahme C4).
6.11 Im Bereich des Teiches im östlichen Teil des Plangebietes ist in Abstimmung mit der Siegfischer-Genossenschaft der Fischbestand zu ermitteln und darauf aufbauend zu entscheiden, ob bzw. welcher Neubesatz mit geeigneten Fischarten erfolgt (CEF-Maßnahme C5).
6.12 Im Bereich des Teiches im westlichen Teil des Plangebietes hat - unter weitgehender Schonung anderer Arten - ein Rückschnitt von beschattenden Bäumen bzw. Sträuchern zu erfolgen. Der Rückschnitt muss je nach Bedarf im mehrjährigen Abstand wiederholt werden (CEF-Maßnahme C6).
6.13 Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind an geeigneten Strukturen (z. B. an Bäumen im Park), mindestens sechs Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (z. B. Fa. Schwieger, Fa. Hasselfeld) von einer fachkundigen Person anzubringen (CEF-Maßnahme C7).
6.14 Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Flächen „C8“ sind als Rohrichtbestände zu entwickeln. Als Arten sind Schilfrohr (*Phragmites australis*), Rohrkolben (*Typha spec.*), Igelkolben (*Sparganium spec.*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) zu verwenden (CEF-Maßnahme C8).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Wohnen** (§ 12 (3a) BauGB)
 - Innerhalb des Baubereiches sind die Wohnnutzung und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
 - Ausnahmsweise sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
 - Unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Gelände- und maximale Gebäudehöhen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
 - Die höchstgelegenen Punkte der Gebäude (GH max.) dürfen das in der Planzeichnung festgelegte Maß an der Oberkante Dachhaut in Metern über NN nicht überschreiten.
 - Bei der Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 BauO NRW (Abstandsfachenermittlung) sind die in der Planzeichnung festgesetzten, geplanten Geländegehöhen an den Eckpunkten der Gebäude zu berücksichtigen. Zwischenwerte zwischen den o.g. Eckpunkten sind durch Interpolation zu bestimmen.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen können durch technische Anlagen und Einrichtungen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,5 m auf max. 25 % der jeweiligen Dachfläche überschritten werden.
- Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) bis zu einem Höchstwert von 0,7 überschritten werden.

4. Baugrenzen

- Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangsstreben und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern ein Abstand von 3,0 m zur Böschungsoberkante des angrenzenden Gewässers eingehalten wird.

5. Stellplätze

Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Davon ausgenommen sind oberirdische Stellplätze, deren Flächen in der Planzeichnung festgesetzt sind.

6. Passive Schallschutzmaßnahmen

- Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße $R_{w, res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmepegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (Von - bis dB(A))	Erforderlich $R_{w, res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, u.a. (in dB)	Erforderlich $R_{w, res}$ für Büroräume, u.a. (in dB)
III	61 - 65	35	30

- In Schlafräumen ist eine ausreichende Belüftung gemäß DIN 4108-2 (Wärmeschutz im Hochbau) bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen sicher zu stellen. Die Lüftungselemente dürfen nicht zu einer Minderung des resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßes $R_{w, res}$ führen.
- Die Minderung der Wandhöhen nach § 6 BauO NRW (Abstandsfachenermittlung) ist im Einzelfall zulässig, sofern anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden. Dabei gelten Innenraumpegel von 45 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht als Mindestanforderung.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Hinweis: Die nachfolgenden Bezeichnungen der Maßnahmen beziehen sich auf die Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

- Während der Bauzeit sind die an den Baubereich angrenzenden Bäume und flächigen Gehölzbestände durch einen mobilen Drahtgitterzaun zu schützen. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18520 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche durch Überfahren, Abgraben, Lagern von Baumaterialien ist zu vermeiden. Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sind außerhalb der Wurzelbereiche vorzusehen (Schutzmaßnahme S2).
- Die Teichanlage inkl. des abführenden Grabens sowie des Kleingewässers im westlichen Bereich innerhalb des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Dies gilt ebenso für die den großen Teich umgebenden Gehölzstrukturen am westlichen und südlichen Ufer sowie die das Gelände einrahmenden Gehölzbestände. Der große Teich ist im südlichen Bereich durch eine Bogenkette vor einer Freizeitanwendung durch die zukünftigen Bewohner zu schützen (Erhaltungsmaßnahme E1).
- Die Baugrundstückflächen sind mit Ausnahme von Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstapellätzen, Fahrradabstellanlagen dauerhaft mit traditionellen Gartenelementen (Rasen, Hecken, Gehölze, Stauden) zu begrünen (Begrünungsmaßnahme B1).

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- Technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Dachkante einhalten.

2. Gestaltung der Müllstellplätze

Die jeweiligen Müllstellplätze auf den privaten Grundstücken sind in das Hauptgebäude (Wandnische, Keller, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

3. Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen im oder an der Grenze des Baugrabens sind in Form von Laubhecken ohne Höhenbegrenzung und transparenten, bis zu 1,0 m hohen Zäunen in Verbindung mit hinterpflanzten Laubhecken zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in den übrigen Bereichen des Plangebietes transparente, bis zu 1,5 m hohe Zäune (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

III. Hinweise

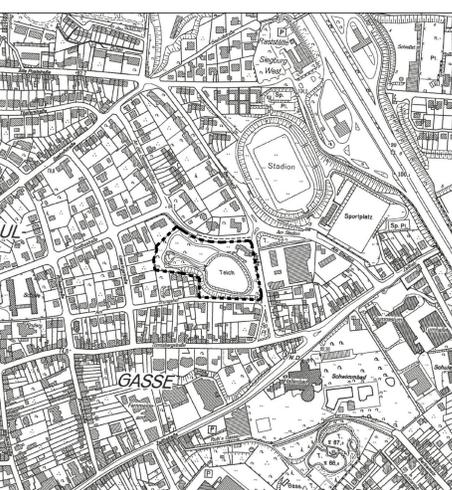
1. Kampfmittelbeseitigung

Es wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschütungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsperre für einen Ostertermin mit dem KBD gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrüttlungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

2. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfund oder Befunde ist unverzüglich die Kreisstadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22 zu unterrichten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

ÜBERSICHT (M. 1:5000)



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

Für den Entwurf:
H+B Stadtplanung
Köln.

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.

Troisdorf, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Wohnen (§ 12 (3a) BauGB)

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

0,4 Grundflächenzahl
GH max. maximale Gebäudehöhe in m über NNH

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

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen/ Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Grünfläche, privat
Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

TGA Fläche für Keller und Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

M Fläche für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

geplante Geländegehöhen in m über NNH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

HINWEIS

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 153). 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)

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 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12/1

Ausfertigung

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 2 M. 1:500

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 17.09.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	In der Zeit vom 30.09.2014 bis 05.11.2014 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.06.2016 öffentlich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 09.06.2016 bis 08.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.06.2016 öffentlich bekannt gemacht.
Dieser Beschluss wurde am 24.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.	In der Zeit vom 30.09.2014 bis 05.11.2014 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Siegburg, (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, (Franz Huhn) Bürgermeister
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... bis ... am ... als Satzungsbeschluss.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan ...	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...
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)	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich mit Urkundplan aufgeführt.	Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Siegburg, (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, (Franz Huhn) Bürgermeister	Siegburg, (Franz Huhn) Bürgermeister