

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(**Entwurf** zur erneuten frühzeitigen Beteiligung, Stand: Nov. 2016)

# Bebauungsplan Nr. 47/2

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg, im Planungs- und Bauaufsichtsamt, 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA [1], [2], [3] und [4]) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA [1], [2], [3] und [4]) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.1.3 Die nach BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.1.4 Die nach BauNVO im WA allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)

1.2.1 Im WA [4] sind innerhalb der straßenseitigen Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 2, und höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. In der rückwärtigen Hälfte der v.g. Fläche sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Festsetzung „II-III“ und „II-IV“ (Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß) sind im rückwärtigen Bereich mehrgeschossiger Hauptgebäude auch eingeschossige Anbauten zulässig.

1.2.3 Die traufseitigen Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen im Bereich des WA [1] das Maß 13,00 Meter, im Bereich des WA [2] und [3] das Maß 10,00 Meter, und im Bereich des WA [4] innerhalb der straßenseitigen Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche das Maß 10,00 Meter, und in der rückwärtigen Hälfte der v.g. Fläche das Maß 6,00 Meter 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 oder Brüstung/Geländer.

Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

1.2.4 Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (GH) der baulichen Anlagen dürfen im Bereich des WA [1] das Maß 17,00 Meter, im Bereich des WA [2] und [3] das Maß 15,00 Meter, und im Bereich des WA [4] innerhalb der straßenseitigen Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche das Maß 15,00 Meter, und in der rückwärtigen Hälfte der v.g. Fläche das Maß 11,00 Meter 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 zum höchstgelegenen Punkt der baulichen Anlagen (z.B. Oberkante Attika).

1.2.5 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke, der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

1.3.1 Im WA [4] ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eine Baureihe zulässig. In diesem Bereich darf die Bebauungstiefe der Hauptbaukörper das Maß 16,00 Meter, und eingeschossiger Anbauten das Maß 4,00 Meter nicht überschreiten.

### **1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

1.4.1 Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der seitlichen Abstandflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude, im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze sowie innerhalb der „Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen“ zulässig.

1.4.2 Stellplätze mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der seitlichen Abstandflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude und innerhalb der „Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen“ zulässig.

1.4.3 Unterirdische Garagen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen.

### **1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 qm in Summe je Grundstück zulässig.

### **1.6 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

*[Red. Anm.: Die vorhandenen Geräuschimmissionen sind noch zu untersuchen. Bis zur Offenlage des Planentwurfes wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Voraussichtlich sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.]*

## 2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### 2.1 Dächer

- 2.1.1 Im WA [1] sind Dachform und -neigung frei wählbar.
- 2.1.2 Im WA [2], [3] und [4] sind die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich als geneigte Dächer auszuführen. Die Mindestdachneigung beträgt 25°.
- 2.1.3 Die Dachform und -neigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im gesamten WA frei wählbar.

### 2.2 Befestigte Flächen

Innerhalb der „Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen“ dürfen Grundstücksflächen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Die Flächenbefestigung ist wasserdurchlässig herzustellen.

## Hinweise

### 1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Die Vorabstimmung und die Beauftragung der v.g. Überprüfung erfolgen über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD:  
([www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefährdenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefährdenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp))

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten, das ebenfalls auf der v.g. Internetseite zu finden ist.

### 2. Grundwasser- und Bodenschutz

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 3044 und 3045 sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als „Altstandort“ mit der Registriernummer 5109/1090-0 erfasst.

Seitens der Kreisverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer systematischen Altstandorterhebung für das Stadtgebiet Siegburg unter der Adresse Brandstr. 43-45 ein ehemaliger Betriebsstandort ermittelt worden ist, in dem wassergefährdende Stoffe zum Einsatz gekommen sind. Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen für den Altstandort nicht vor, so dass eine Beurteilung hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen und die Auswirkungen auf die Planungen nicht möglich ist.“

### **3. Bodendenkmalschutz**

Das Plangebiet liegt weder im Bereich eines Bodendenkmals noch einer archäologisch relevanten Fläche.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, und von daher diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südwestlich an das Bodendenkmal SU 172, mittelalterliche/neuzeitliche Töpfereisiedlung Aulgasse. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes noch einige Töpfereiabfälle oder Töpferöfen aufgedeckt werden.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **4. Baudenkmalschutz**

Das im Plangebiet liegende Gebäude Wellenstraße 36 steht unter Baudenkmalschutz. Hinsichtlich des Umgebungsschutzes wird auf das schräg gegenüberliegende Baudenkmal Wellenstraße 31 hingewiesen. (Dieses Gebäude liegt außerhalb des Plangebietes.)

### **5. Satzung zum Schutz des Baumbestandes**

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

### **6. Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist 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.

Siegburg, 21.11.2016

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz