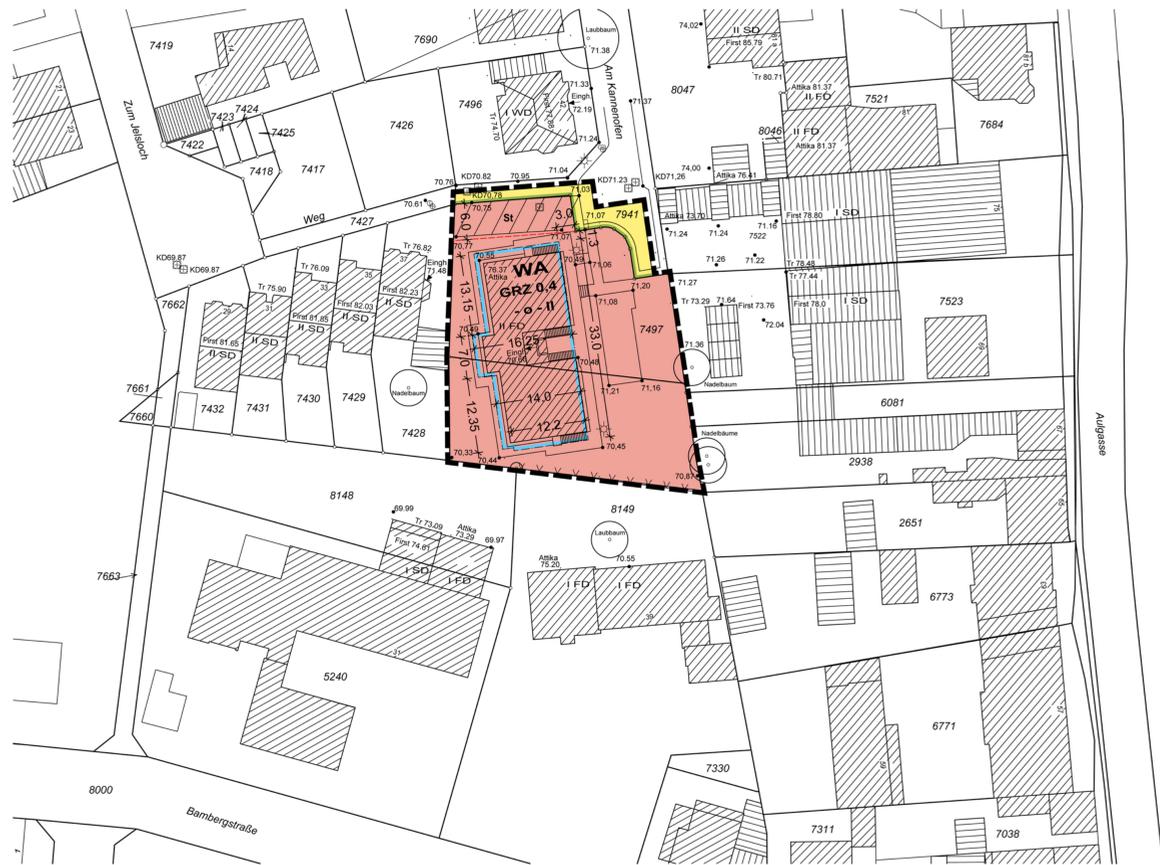
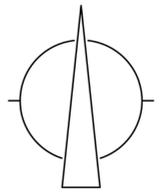




KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 / 1



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 Bauaufsichtsamt 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 **Allgemeines Wohngebiet:**

1.1.1.1 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.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.3 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind im Plangebiet 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) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen das Maß 7,50 m 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 der Brüstungsoberkante. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

1.2.2 Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (GH) dürfen das Maß 12,00 m 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 baulicher Anlagen (z.B. Oberkante Attika).

1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßengrenzungslinie, der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist.

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, Hauseingangstrepfen ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 6 Landesbauordnung (BauO NRW) bleiben von der Festsetzung unberührt (Abstandsflächen).

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

1.4.1 Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

1.4.2 Offene Stellplätze sind im Plangebiet zudem innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ (St) zulässig.

1.5 **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

1.5.1 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.

1.5.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter.

1.5.3 Standplätze für Abfallbehälter innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen sind nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen anzurechnen.

2. Baugestalterische Festsetzungen

2.1 **Dachgestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind entweder als geneigte Dächer (in Form von Satteldach) mit einer Dachneigung bis 45° oder als Flachdächer auszuführen.

2.1.2 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.

2.1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser (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.

2.2 **Standplätze für Abfallbehälter** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.2.1 Standplätze für Abfallbehälter sind durch Einhausung und/ oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

2.3 **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.3.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 0,5 m überschreiten.

2.3.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

HINWEISE

1. **Satzung zum Schutz des Baumbestandes**

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

2. **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzusprechen.

3. **Lärm**

Fluglärm

Obwohl 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. **Bodendenkmalschutz**

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/1 innerhalb des Bodendenkmals SU 172, mittelalterliche/ neuzeitliche Topferrisiedlung Aulgasse an seiner westlichen Grenze liegt. Bei Erdarbeiten kann es zur Aufdeckung von Siedlungsresten oder Topferrisiedlungsräumen kommen.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird verwiesen (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 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.

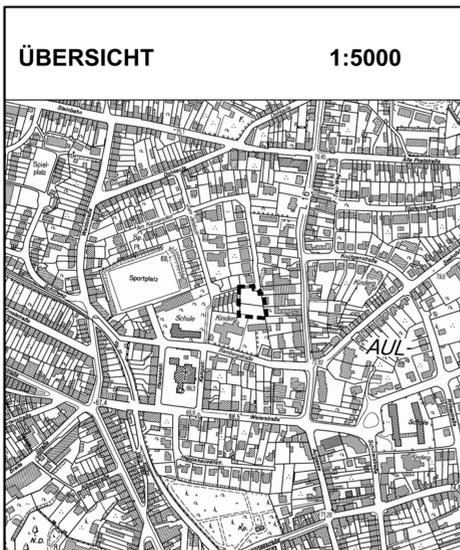
In Baugenehmigungsverfahren ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

5. **Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Abwasseranlage zuzuführen.

6. **Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutttaugliches oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	
	Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen, Wirtschafts- oder Industriegebäude
	Öffentliches Gebäude
	Durchfahrt, Arkade
	Topographisch nachgefragtes Gelände (ignorat wie sein)
	Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
	Gemeindegrenze
	Planungsgrenze
	Flugbegrenzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Hecke
	Zaun
	Bordstein
	Straßensinkkasten
	Mauer
	Straßenlaterne
	Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
	Baum / Baumstube
	Sidewalk
	Platzdach
	Mansarddach
	Flachdach

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	GRZ 0.4 Grundflächenzahl z.B. 0.4
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßengrenzungslinie

RECHTSGRUNDLAGE	
Baugesetzbuch (BauGB)	
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 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 1990 (BGBl. I S. 158). Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	
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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)	
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 236). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).	

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 11/1		
Ausfertigung	FLUR: 2	M. 1:500
GEMARKUNG: Siegburg		
Der Planungsentscheid der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 07.03.2017 die Aufteilung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Am 22.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.	In der Zeit vom: 30.03.2017 bis 07.04.2017 ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 28.05.2017 öffentlich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 06.07.2017 bis 18.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.05.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, 04.09.2017 gez. F. Huhn Bürgermeister	Siegburg, 04.09.2017 gez. F. Huhn Bürgermeister	Siegburg, 04.09.2017 gez. F. Huhn Bürgermeister
Der geneigte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom: 12.10.2017 bis 15.11.2017 als Sitzung beschlossen.	Der Rat der Stadt Siegburg hat dem Bebauungsplan am 12.10.2017 beschlossen.	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, 13.10.2017 gez. F. Huhn Bürgermeister	Siegburg, 13.10.2017 gez. F. Huhn Bürgermeister	Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Siegburg, 15.11.2017 gez. F. Huhn Bürgermeister