

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 99

„Hochhausener Weg“

Stand: 27.02.2018



Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Verfahrensablauf.....	5
4.	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht	5
4.1.	Regionalplan.....	5
4.2.	Flächennutzungsplan	5
4.3.	Angrenzender Bebauungsplan	6
5.	Derzeitige Nutzung	6
6.	Planinhalt	6
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ).....	7
6.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	7
6.2.3.	Höhe baulicher Anlagen.....	7
6.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4.	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	8
6.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
6.6.	Verkehrsflächen.....	9
6.7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	9
6.8.	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
6.8.1.	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.8.2.	Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen.....	11
6.8.3.	Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken.....	11
6.8.4.	Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen.....	11
6.8.5.	Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen	11
6.9.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW	11
6.9.1.	Dachform, -neigung und Dachaufbauten	12
6.9.2.	Gestaltung der Vorgärten	12
6.9.3.	Gestaltung von Doppelhäusern	12
6.9.4.	Einfriedungen.....	12
7.	Ver- und Entsorgung	12
7.1.	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	12
7.2.	Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation.....	13
7.3.	Abfallentsorgung	13
8.	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen	13
9.	Belange des Artenschutzes.....	13
10.	Bodenordnung und Kosten.....	14

11.	Hinweise	14
11.1.	Niederschlagswasserbeseitigung	14
11.2.	Kampfmittel.....	14
11.3.	Artenschutz.....	14
11.4.	Satzung zum Schutz des Baumbestandes	15
11.5.	Bodendenkmalpflege.....	15
11.6.	Bergbau	15
11.7.	Erdbebenzone	15
11.8.	Abfallwirtschaft.....	15
11.9.	Wasserschutzzone.....	15

Umweltbericht

 Ginster Landschaft und Umwelt, September 2017

Anlagen:

1. **Geotechnisches Gutachten**
Spitzlei & Jossen, November 2014
2. **Landschaftspflegerischer Begleitplan**
Ginster Landschaft und Umwelt, September 2017
3. **Verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung** - Vorentwurfsplanung
Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH, 29.03.2017
4. **Schallimmissionsschutz**
Schwinn Ingenieure, 08. November 2017

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.200 m² große Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Braschoß an der Stadtgrenze zu Neunkirchen-Seelscheid. Es umfasst die Flurstücke 202, 353 und 350, Flur 019, Gemarkung Braschoß.

Die nördliche Plangebietsgrenze ist identisch mit der Stadtgrenze zwischen der Kreisstadt Siegburg und Neunkirchen-Seelscheid. Östlich begrenzen der Hochhausener Weg bzw. die Siegburger Straße das Plangebiet. Die südliche Plangebietsgrenze bildet die Grundstücksgrenze zum benachbarten SB-Markt. In westlicher Richtung grenzen über die B 56 erschlossene, zweigeschossigen Wohnhäuser (z.T. Geschosswohnungsbau) an.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Zudem ist der räumliche Geltungsbereich im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarzen Linie kenntlich gemacht:

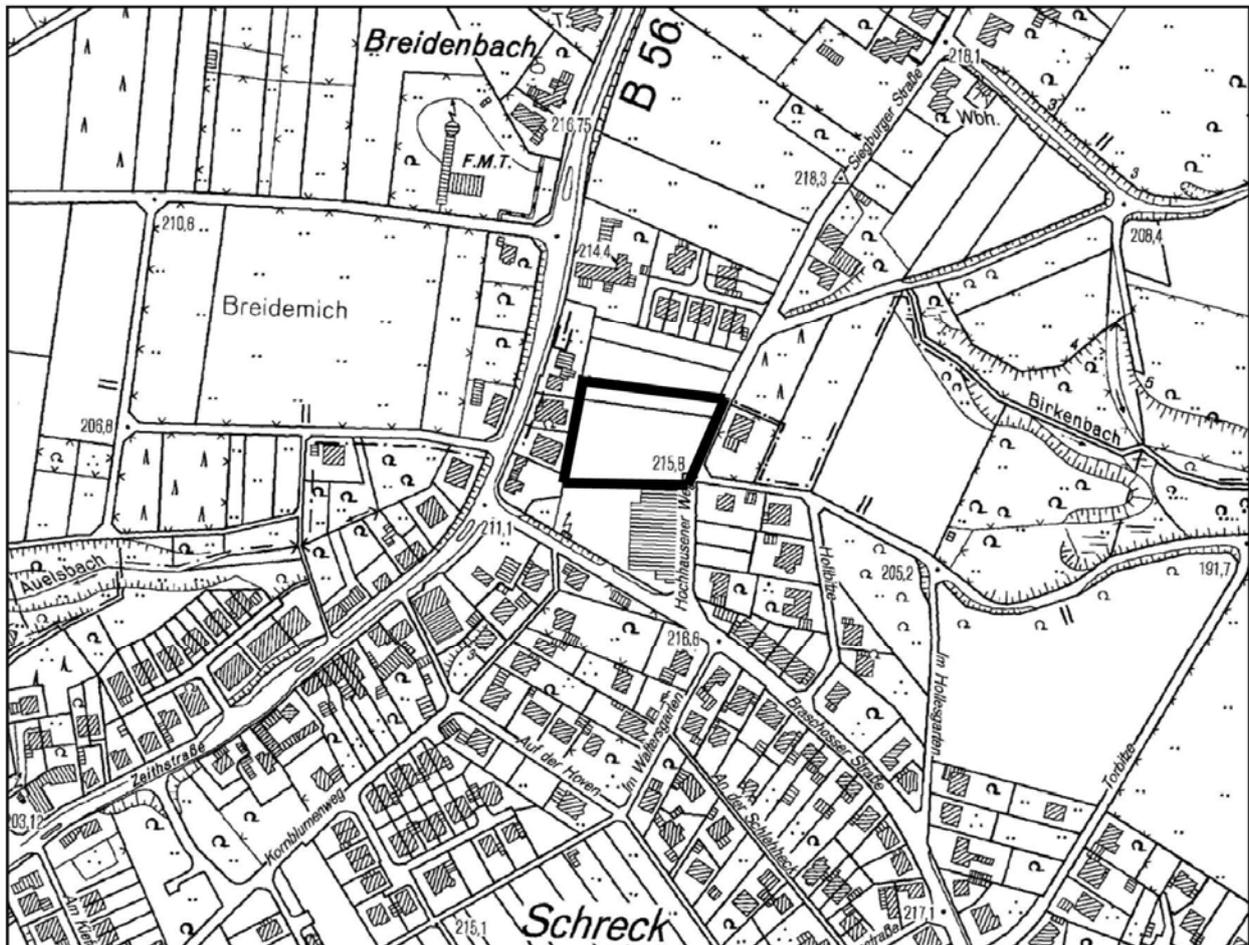


Abb.1 : Bebauungsplan Nr. 99 - Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (ohne Maßstab)

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an der Gemeindegrenze zu Neunkirchen-Seelscheid sowie der Herstellung einer Privatstraße zur Erschließung des Plangebietes geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Das Bauleitplanverfahren soll vor dem Hintergrund einer bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern der Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs dienen.

Die hier vorgeschlagene Wohnbebauung steht dabei in einem baulich-räumlichen Zusammenhang zu der Wohngebietsentwicklung entlang der Turmstraße in Neunkirchen-Seelscheid. Ziel des Verfahrens ist eine adäquate Integration des neuen Baugebietes in den städtebaulichen Kontext bzw. in die vorhandene Siedlungsstruktur.

3. Verfahrensablauf

Für das Plangebiet bestehen schon seit einem längeren Zeitraum Entwicklungsabsichten. Bereits im September 2002 wurde dem Planungsausschuss (PLA) der Stadt Siegburg ein Antrag einer Investoren-gemeinschaft zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) vorgelegt. Das damalige Planverfahren wurde auf Wunsch des damaligen Investors vor dem Satzungsbeschluss eingestellt.

Im Jahr 2013 wurde ein neuer Anlauf zur Entwicklung des Plangebietes durch die Sommerhäuser Müller GbR unternommen. Am 10.10.2013 hat der Planungsausschuss der Stadt Siegburg die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, jedoch zunächst nicht durchgeführt.

Am 19.05.2016 beschloss der Planungsausschuss die Fortführung des Verfahrens. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.06. – 08.07.2016 durchgeführt, die frühzeitige Behördenbeteiligung fand parallel in der Zeit vom 09.06. – 08.07.2016 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt.

Am 19.06.2017 fasst der Planungsausschuss den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs. Die Offenlage fand in der Zeit vom 06.07. – 18.08.2017 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Anregung vorgebracht. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 10 Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises wurden das schalltechnische Gutachten sowie der Umweltbericht bzw. landschaftspflegerische Begleitplan überarbeitet und dem Rhein-Sieg-Kreis erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Die Anregungen führen zu keinen Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans, die die Grundzüge der Planung berühren.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1. Regionalplan

Der Planbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein – Sieg (ehemals Gebietsentwicklungsplan (GEP)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.02.2004 als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die landesplanerische Anfrage am 10.04.2003 positiv beschieden.

4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan durch die 59. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (vorher Mischgebiet) dargestellt.

4.3. Angrenzender Bebauungsplan

Nördlich an das Bebauungsplangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 N „MI-Hochhausen“ der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid an. Für dieses Plangebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, sowie eine zweigeschossige Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser fest. Realisiert wurden in diesem Plangebiet Wohnhäuser entlang der Turmstraße. Der nördliche Bereich des Plangebiets wurde bisher nicht erschlossen bzw. bebaut.

5. Derzeitige Nutzung

Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließt eine Einfamilienhausbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise auf dem Gemeindegebiet von Neunkirchen-Seelscheid an. Auch südlich der Braschoßer Straße befindet sich überwiegend Einfamilienhausbebauung.

Südlich des Plangebietes grenzt ein SB-Markt mit Parkplatz an. Westlich des Plangebiets grenzt Geschosswohnungsbau an der B 56 an. An der B 56 liegen im weiteren Verlauf einzelne nicht störende Gewerbebetriebe.

Über den Hochhausener Weg und die Braschoßer Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz (B 56) angebunden. Durch die Buslinien 542 und 511 mit den Haltestellen „Fernsehturm, Lohmar/Birk“ und „Siegburg Schreck/Hochhausener Weg“ ist das Baugebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

6. Planinhalt

Die Grundlage des Bebauungsplanes bildet der nachfolgende städtebauliche Entwurf:



Abb.2 : städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab, Stand 26.04.2016)

Nach Absprache mit der Stadt Siegburg wurde die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche an den tatsächlichen Verlauf der Siegburger Straße angepasst. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entspricht dem vorhandenen Fahrbahnrand. Die geplante Privatstraße schließt unmittelbar an den vorhandenen Fahrbahnrand an.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsstruktur des baulichen Umfeldes des Plangebietes, das mit Ausnahme des Standorts des SB-Marktes überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, weil sie in der Regel größere Bauvolumen erfordern und innerhalb des kleinen Wohngebiets zu viel Verkehr erzeugen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen größere Bauflächen und sind Verkehrserzeuger, die nicht in die vorhandene und geplante Siedlungs- und Erschließungsstruktur passen. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen im hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) - bleiben Bestandteil des Bebauungsplans. Da diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets, Wohnen, gewahrt.

Für die Nutzungen, die im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sind, sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens insbesondere mögliche Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) geprüft werden. Bedingung für die Ausnahme ist der Nachweis, dass alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen bestimmt.

6.2.1. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 sind im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so festgesetzt, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

6.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu steuern, sind entsprechend dem baulichen Umfeld und dem städtebaulichen Konzept maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

6.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse sind First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt, um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen zu können. Es wird geregelt, dass die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (GH) eine maximale Höhe von 225 m ü. NHN haben dürfen.

Die gewählten Maße orientieren sich dabei an den Gebäuden im Umfeld des Plangebietes und entsprechen einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m.

Als Vorsorge gegen Starkregenereignisse wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) der Erdgeschoss baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 20 cm über Straßenniveau liegen müssen.

Bezugspunkt (BZP) für die Bemaßung der Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße (Höhenlage der fertig ausgebauten Fahrbahnachse), bezogen auf die Mitte der Gebäudefassade zur privaten Erschließungsstraße. Die maßgebliche Höhe ist durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Straßenausbauhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sind dabei Einzel- und Doppelhäuser wie folgt definiert:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze – auch gestaffelt – aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die Lage der Baufelder ist an einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks orientiert. Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht die Garten- und Terrassennutzung auf der Süd- bzw. Westseite der Gebäude.

Um dem städtebaulichen Konzept zu entsprechen und zu vermeiden, dass dem baulichen Umfeld gegenüber unverhältnismäßig große Baukörper entstehen, werden Baufelder mit einer maximalen Straßenfront von 13,5 m bis 16 m festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption haben die festgesetzten Baufelder Tiefen von 9,5 m bis 12 m.

Aufgrund der Beschränkung der überbaubaren Flächen durch Baufenster wird gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Terrassen einschließlich deren Überdachung die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone und Hauseingangstreppen, dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 1,50 Meter überschreiten.

6.4. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wird im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgendermaßen beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen sowie Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der Gartenflächen zu minimieren:

Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie im Bereich der Vorgärten (Definition unter 2.2.3) zulässig. Im Bereich der Vorgärten allerdings

nur, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in den überbaubaren Flächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen untergebracht werden können.

Stellplätze mit Überdachung (Carports) und oberirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Vor jedem Carport / Garage ist ein Stellplatz mit einer Tiefe von 5 m nachzuweisen.

Zum Schutz des Bodens werden in den Gärten Nebenanlagen eingeschränkt. In den Vorgärten sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen zulässig. Diese Nebenanlagen sind nicht auf die zulässige Gesamtgrundfläche der Nebenanlagen anzurechnen.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mittels der festgesetzten Begrenzung der Wohneinheiten bleibt eine geringe städtebauliche Dichte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet. Somit wird insbesondere eine unverhältnismäßige Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Immissionsbelastungen sowie eine höhere Flächenversiegelung aufgrund des Bedarfs an notwendigen Pkw-Stellplätzen vermieden.

Durch die Festsetzung können maximal 14 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen, das entspricht einer städtebaulichen Dichte von < 40 Wohneinheiten pro ha Nettobauland.

6.6. Verkehrsflächen

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke soll über eine private Wohnstraße erfolgen, die daher im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Erschließungsstraße festgesetzt ist. Sie mündet auf den vorhandenen Fahrbahnrand des Hochhausener Weges. Über den Hochhausener Weg und die Braschoßer Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz (B 56) angebunden.

Die private Wohnstraße schließt an die Turmstraße auf dem Gebiet der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid an und bildet so eine auf die Siegburger Straße mündende Ringschließung. Durch den Ziel- und Quellverkehr der Wohnbebauung ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Der festgesetzte Straßenquerschnitt von 5 m ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Pkw. Die geplanten Radien sind in der Zufahrt vom Hochhausener Weg ausreichend für die Müllfahrzeuge des Entsorgungunternehmens (Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG)) bemessen. Um das Wenden von Müllfahrzeugen auf der privaten Wohnstraße zu ermöglichen, werden die Radien auch im abknickenden Verlauf entsprechend ausgebildet.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt ausschließlich auf den Privatgrundstücken. Im Übergang zur Turmstraße sind fünf Besucherparkplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Erschließungsstraße vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist zum Ein- und Ausparken der vorgesehenen Senkrechtparkplätze ausreichend, wenn rückwärts eingeparkt wird (siehe RASt). Da im Bereich der Besucherstellplätze kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist, ist die festgesetzte Fahrbahnbreite ausreichend.

6.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die DIN 18005 legt für Allgemeine Wohngebiete folgende Orientierungswerte als maximal zulässige Außenpegel fest: 55dB(A) tags bzw. 45dB(A)/40 dB(A) nachts, wobei der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

Im Gutachten des Büros Schwinn Ingenieure (Stand 08.11.2017) wurden als auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Schallquellen der Gewerbelärm des südlich angrenzenden SB-Marktes (einschließlich Friseur und Kleintierpraxis) und der Verkehrslärm durch die Neuenhauser Straße (B 56)

untersucht. Dabei erfolgt die Beurteilung nach der DIN 18005 in Verbindung mit der TA-Lärm für den SB-Markt und der 16.BlmSchV für die Bundesstraße.

Gewerbelärm

Betriebsbedingter Fahrzeugverkehr durch Pkws und Lkws zur Warenanlieferung auf dem Grundstück des SB-Marktes erfolgt ausschließlich tagsüber, so dass im Hinblick auf die Schallimmissionen der Orientierungswert tags zum südlich angrenzenden SB-Markt-Parkplatz (Ermittlungsgrundlage TA Lärm und Parkplatzlärmstudie) maßgeblich ist. Die 2 m hohe Kalksandsteinwand an der nördlichen Grundstücksgrenze des SB-Marktes ist als Schallschutzmaßnahme eine Auflage zur Baugenehmigung des SB-Marktes vom 03.12.2002. Sie ist bei der Ermittlung der Geräuschimmission im Plangebiet berücksichtigt.

Geräuschimmissionen von Aggregaten, die betriebsbedingt auch zur Nachtzeit eingeschaltet sind, dürfen den Nacht-Immissionsrichtwert für Lärm im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser gemäß Auflagen zur Baugenehmigung des SB-Marktes nicht überschreiten. „Die Entfernung zu den gegenüber liegenden vorhandenen Wohnhäusern ist geringer als zu den geplanten Wohnhäusern, zu denen auch eine Abschirmung durch das Gebäude des Marktes besteht. Eine unzulässige Lärmbeeinträchtigung ist daher auszuschließen. In Richtung des Plangebietes befinden sich keine Emissionsquellen des Discount Marktes. Pressen, Müllbehälter etc. befinden sich in der umhausten Anlieferung auf der Seite zur Braschossier Straße und sind demnach als Geräuschquelle für das Plangebiet irrelevant.“ (Schwinn Ingenieure, Seite 10).

Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand bei allen geplanten Baufeldern mit Ausnahme des nächstgelegenen Baufeldes an der Südfassade im 1. Obergeschoss nicht eingehalten. Bei geschlossenen Fenstern ist ein ausreichender Schallschutz auch hier gegeben. Deshalb wird als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, dass hier keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen. Zu öffnende Fenster im Obergeschoss sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte, beispielsweise durch die abschirmende Wirkung von massiven Brüstungen vorgelagerter Balkonen oder Loggien, eingehalten werden.

Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm der westlich verlaufenden B 56 / Neuenhauser Straße (Ermittlungsgrundlage 16. BlmSchV) wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) für alle Baufelder eingehalten. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird mit Ausnahme der Obergeschosse der beiden südwestlich gelegenen Baufelder nicht überschritten. Die erforderliche resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend dem Außenlärmpegel beträgt erf. $R'_{w,res} = 30$ dB. Da schon normale Fenster eine höhere Schalldämmung aufweisen, sind keine besonderen Maßnahmen zum Lärmschutz bei den Außenbauteilen erforderlich. Deshalb werden keine weiteren Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Der Vorsorgewert der 16. BlmSchV wird in allen Geschossen eingehalten.

6.8. Grünordnerische Festsetzungen

Der landschaftspflegerische Begleitplan mit Artenschutz-Prüfung ist als selbstständige Anlage der Begründung beigefügt. Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans beschrieben und bewertet.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind geprüft worden. Daraus abgeleitet sind Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Begleitplan entwickelt worden. Der Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt durch Ablösung aus dem Ökokonto Sauer auf den Grundstücken Gemarkung Happerschoß, Flur 5, Flurstücke 82 und 83 mit einer Größe von 42.700 m².

Daneben wurden auf Grundlage der Untersuchung folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, die ökologisch und gestalterisch im Plangebiet wirken sollen:

- 6.8.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Schnitthecke aus standortheimischen Gehölzen nach den Vorgaben zur Gehölzart, Pflanzqualität und -dichte der Pflanzliste 1 herzustellen. Die Vorgaben der Pflanzliste sichern die Umsetzung der genannten Ziele in ökologischer und gestalterischer Hinsicht.
Die Hecke bildet den gestalterischen Abschluss des neuen Baugebietes nach Süden und Westen und verdeckt im Süden die Lärmschutzmauer des Discount-Marktes. Die Maßnahme erfolgt auch zum Ausgleich des geplanten Eingriffs.
Nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum kann die Gehölzstruktur Habitatfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erfüllen. Die Rückführung nutzungsbedingter Bodenbelastungen und die Einleitung einer naturnahen Bodenentwicklung bewirken eine positive Wirkung für den Boden.
- 6.8.2. Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sollen dauerhaft als Grünflächen angelegt werden. Durch die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Dies ist vor dem Hintergrund des angestrebten ländlichen Charakters des geplanten Wohngebietes für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch Hausgärten bieten, von besonderer Bedeutung.
- 6.8.3. Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste II anzupflanzen. Die Vorgaben der Pflanzliste sichern die Umsetzung der genannten Ziele in ökologischer und gestalterischer Hinsicht.
Die Maßnahme dient der Sicherung eines Mindestumfanges an Grünvolumen im Plangebiet sowie der Entwicklung eines Mindestmaßes von Lebensräumen für Tierarten des Siedlungsraumes auf den nicht überbauten Teilen der Privatgrundstücke.
Die Baumpflanzungen tragen zur Grüngestaltung der Hausgärten bei. Darüber hinaus bleibt die Pflanzung weiterer Gehölze in freier Wahl unbenommen.
- 6.8.4. Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen
Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden. Dementsprechend erfolgt eine textliche Festsetzung zur Ausführung und Pflege der Grünmaßnahmen.
- 6.8.5. Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen
In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden sollen.

6.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Um eine negative Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

6.9.1. Dachform, -neigung und Dachaufbauten

Mittels der Festsetzungen der Dachform und -neigung sowie zu Dachgauben und Zwerchhäusern soll erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzung ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

6.9.2. Gestaltung der Vorgärten

Der Versiegelungsgrad von Vorgärten soll durch die getroffenen, gestalterischen Festsetzungen minimiert werden, um eine durchgrünten Charakter entlang der privaten Erschließungsstraße sicherzustellen.

6.9.3. Gestaltung von Doppelhäusern

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

6.9.4. Einfriedungen

Die Festsetzungen der Grundstückseinfriedungen im Plangebiet regeln den gestalterischen Übergang von privaten bzw. öffentlichen Erschließungsflächen zu privaten Grundstücksflächen. Zur Vermeidung eines geschlossenen öffentlichen Straßenraums wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen begrenzt. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind zur Begrenzung von Vorgärten und entlang öffentlicher bzw. privater Verkehrsflächen grundsätzlich nicht zulässig. Transparente Einfriedungen (z.B. Stabgitterzaun oder auch Kombinationen aus Mauerwerkspfählen und Zaunelementen) sowie aus heimischen laubabwerfenden Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen in anderen Bereichen (in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m ausschließlich als Zäune und/oder heimische laubabwerfende Hecken zulässig, um auch hier eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Mischwassersystem geplant, das an den vorhandenen Mischwasserkanal im Hochhausener Weg anschließt (siehe Vorentwurfsplanung verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung, IBH – Stand: 14.03.2017). Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Siegburg berücksichtigt, d.h. das Kanalnetz ist grundsätzlich für die Aufnahme der zu erwartenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) ausreichend dimensioniert.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen.

Da laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Spitzlei und Jossen im Untersuchungsgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen der Kanalisation zugeleitet werden. Als Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen der Wohngebäude in Zisternen (Erdzisterne oder im Gebäude) aufzufangen und zu speichern (siehe Hinweise). Der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen.

Zusätzlich wird empfohlen, das Niederschlagswasser von privaten Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und anderen befestigten Flächen flächig zu versickern (siehe Hinweise). Mit einer entsprechenden Oberflächenbefestigung (wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) kann laut DWA-A 138 ein Anteil von 50 bis 85% des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlags zurückgehalten werden. Der verbleibende Anteil kann durch eine entsprechende Neigung in die private Grünfläche des jeweiligen Grundstücks geleitet werden.

7.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die vorhandenen Netze für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telefon etc. werden in das Plangebiet ausgeweitet und – soweit erforderlich - entsprechend angepasst.

7.3. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den örtlichen Entsorgungsbetrieb (RSAG). Abholung und Entsorgung sollen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Die Größe der Verkehrsfläche wurde hierauf abgestimmt. Zudem wird eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müll und Rettungsfahrzeuge zur Turmstraße geschaffen.

8. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB den Teil B dieser Begründung (Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt).

Da das Ökokonto der Stadt Siegburg kein ausreichendes Guthaben aufweist, erfolgt der Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von 12.711 Ökopunkten durch Ablösung aus dem Ökokonto Sauer auf den Grundstücken Gemarkung Happerschoß, Flur 5, Flurstücke 82 und 83 mit einer Größe von 42.700 m². Die Einbuchung des Ökopunktguthabens erfolgte mit der Abnahme durch den Rhein-Sieg-Kreis am 10.12.2014 und Bescheid vom 15.12.2014 und wurde durch Gegenzeichnung am 06.01.2015 wirksam. Die Flächen liegen gem. Anlage 2 der Ökokonto-VO im Naturraum K 04 „Bergisches Land – Sauerland“ und können zur Kompensation von Ökopunktdefiziten in diesem Naturraum verwendet werden.

Die Flächen dieses Ökokontos wurden in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises aus einer intensiven Ackernutzung in eine extensive Wiesennutzung überführt und mit Regiosaatgut eingesät.

Mit der Nutzungsänderung wird gleichzeitig eine erhebliche Verbesserung der Bodenfunktionen erreicht, so dass die Flächen auch zur Kompensation von Eingriffen in den Bodenhaushalt herangezogen werden können. Die Kompensationsmaßnahme bringt eine bodenverbessernde Wirkung mit sich, die neben der Kompensation für Eingriffe in das Biotoppotenzial gleichzeitig Eingriffen in das Bodenpotenzial als Kompensationswirkung zugeordnet werden kann (siehe landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 4.1 „Eingriffe in das Bodenpotenzial“, 7.1 „Kompensationsbedarf Bodenpotenzial“ sowie 9 „Zusammenfassung“).

9. Belange des Artenschutzes

Für die Planung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung (ASP) gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nachzuweisen.

Die Artenschutzprüfung ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bau- oder Planvorhabens, welche nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann. Für das hier durchgeführte Bauleitplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) vom Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt im Rahmen der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplans erstellt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Artenschutzprüfung empfohlen worden, die auch als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen wurden:

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen möglicherweise auf der Ackerfläche brütenden Feldlerchen bzw. von deren Störung in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit darf das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Brutzeit (Anfang April bis Ende August) erfolgen, sofern bei Baubeginn nach 2014

die verbleibende, als Acker genutzte Fläche noch die Mindestgröße eines Brutrevieres von 0,25 ha überschreitet.

Alternativ ist vor Baubeginn durch einen Experten nachzuweisen, dass im Plangebiet keine Brutreviere liegen. Für das Jahr 2014 wurde dieser Nachweis in der Begehung am 5.4.2014 erbracht.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange auf Basis der Liste planungsrelevanter Arten (Abfrage des LANUV-Fachinformationssystems) und der Geländebegehung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Geeignete Habitatstrukturen für die im Messtischblatt für die betroffenen Lebensraumtypen aufgelisteten planungsrelevanten Säugetiere, Vogelarten, Amphibien und Reptilien im Planungsgebiet fehlen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch zeitliche Vorgaben für das Abschieben des Oberbodens ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit nicht ersichtlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Weitere Einzelheiten sind dem angefügten landschaftspflegerischen Begleitplan inklusive Artenschutzprüfung des Planungsbüros Ginster Landschaft + Umwelt zu entnehmen, der dieser Planbegründung anliegt.

10. Bodenordnung und Kosten

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

11. Hinweise

11.1. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich (siehe Umweltbericht). Für die Entwässerung des Plangebiets ist ein Mischwassersystem geplant.

Als Beitrag zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Wohngebäude in Zisternen (Erdzisterne oder im Gebäude) aufzufangen und zu speichern. Die Zisternen sollen eine Mindestgröße von 50 l pro m² überdachter Grundfläche besitzen, der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen. Das gespeicherte Wasser kann als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Damit werden auch wertvolle Trinkwasserressourcen geschont.

Zusätzlich wird empfohlen, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Stellplätze sowie Zugänge auf privaten Baugrundstücken so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet bleibt und Niederschlagswasser flächig versickern kann. Mit einer entsprechenden Oberflächenbefestigung (wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) kann laut DWA-A 138 ein Anteil von 50 bis 85% des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlags zurückgehalten werden. Der verbleibende Anteil kann durch eine entsprechende Neigung in die private Grünfläche des jeweiligen Grundstücks geleitet werden.

11.2. Kampfmittel

Es bestand ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des II. Weltkrieges (Schützenloch). Eine Kampfmitteluntersuchung wurde veranlasst und durchgeführt. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind zusätzlich Sicherheitsdetektionen durchzuführen.

11.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag zum Thema Artenschutz erstellt. Der Fachbeitrag ist der Planbegründung als Anlage beigelegt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 des Bundesnaturschutzgesetzes (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen möglicherweise auf der Ackerfläche brütenden Feldlerchen bzw. von deren Störung in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit darf das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Brutzeit (Anfang April bis Ende August) erfolgen, sofern bei Baubeginn nach 2014 die verbleibende, als Acker genutzte Fläche noch die Mindestgröße eines Brutrevieres von 0,25 ha überschreitet. Alternativ ist vor Baubeginn durch einen Experten nachzuweisen, dass im Plangebiet keine Brutreviere liegen. Für das Jahr 2014 wurde dieser Nachweis in der Begehung am 5.4.2014 erbracht.

11.4. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

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

11.5. Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

11.6. Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

11.7. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 in der Untergrundklasse 1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und der geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein – Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

11.8. Abfallwirtschaft

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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 Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Hinweis wurde aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgenommen.

11.9. Wasserschutzzone

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die festgesetzte Wasserschutzzone II b der Wahnbachtalsperre an (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre vom 14. Mai 1993)).