KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 44/10

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 Rathaus, Nogenter Platz 10, eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

1.1.1 Urbanes Gebiet:

1.1.1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.1.3 Die im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.

1.1.1.4 Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

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

1.2.1 Im Plangebiet sind mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse zulässig

1.2.2 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgende festgesetzte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.4) 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 (Zwerchhaus).

Bei II Vollgeschossen max. WH: 7,50 m
Bei III Vollgeschossen max. WH: 9,50 m

1.2.3 Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen folgende festgesetzte 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.

Bei II Vollgeschossen max. GH: 9,80 m
Bei III Vollgeschossen max. GH: 12,80 m

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

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

1.3.1 Stellplätze mit Überdachung (Carports), Tiefgaragen, Garagen sowie Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

1.4.1 Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen

Im Plangebiet werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, sonstige Aufenthaltsräume) für Außenbauteile die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. R´w, res.) für den Lärmpegelbereich (LPB) V gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" festgesetzt.

Lärm-pegel-bereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärm-pegel zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beher-bergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB (A)	erf.R´w,res. 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
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechender Örtlichkeit

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 (Nov. 1989) : Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1.4.2 Anforderungen an aktive Schallschutzmaßnahmen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich von drei Metern (nördlich der Flurstücksgrenze Nr. 5371, Flur 6, Gemarkung Siegburg) weist eine Fläche aus, in der keine schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, sonstige Aufenthaltsräume) vorgesehen werden dürfen. An den Außenbauteilen sind Fenster ausschließlich als Festverglasung in Verbindung mit Lüftungselementen zulässig, oder keine Fenster.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Vor Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden und/oder Gebäudeteilen ist zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mittels eines Fachbeitrags durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen, ob im Gebiet potentiell vorkommende planungsrelevante Arten existieren und ggf. eine Umsiedlung dieser erforderlich ist.

2. Baugestalterische Festsetzungen

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

2.1.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude anzurechnen.

2.1.2 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. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

2. Lärm

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schallschutztechnische Untersuchung des Gebietes durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, durchgeführt und die zu erwartenden Betriebsgeräuschimmissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bewertet. Hierbei wurde die Gewerbelärmsituation betrachtet. Einzelheiten zum Thema Gewerbelärm sind der schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH zu entnehmen, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan anliegt.
Zur weiteren Betrachtung des passiven Schallschutzes wurde das schalltechnische Gutachten des Büros Graner + Partner Ingenieure für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 44/5 „Mühlengraben-Quartier" und der Lärmaktionsplan der Stadt Siegburg herangezogen.

Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen" und eine „Nachtschutzzone" fest. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der „Nachtschutzzone". Der Fluglärm macht sich jedoch in reduziertem Maße bemerkbar.

Gewerbelärm

Im angrenzenden Gebiet sind Betriebe ansässig, die teilweise erhebliche Lärmimmissionen verursachen. Nach Einschätzung des Ingenieurbüros Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin sind nach einer Ortsbegehung und der Festsetzung „Urbanes Gebiet" gem. § 6a BauNVO im Plangebiet und der damit einhergehenden Verringerung der zulässigen Lärmpegelhöchstwerte von 65/50 dB(A) auf 63/45 dB(A) nach Nr. 6.1 TA Lärm keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Aufgrund der genehmigten Betriebszeiten des gegenüberliegenden Betriebes ALCAR, südlich der Wilhelmstraße, die eine Lärmauslastung bis zur Grundstücksgrenze erwarten lassen, ist somit vorsorglich ein Mindestabstand von 3 Metern von der südlichen Grundstückgrenze des Flurstücks Nr. 5371, Flur 6, Gemarkung Siegburg, in nördlicher Richtung einzuhalten.

2. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.
Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflachen (Kastanienstraße, Wilhelmstraße) entsorgt. Die vorhandenen Straßen einschließlich Wendeanlage sind für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.
Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der **BGI 5104** und **RASt 06** zu entnehmen.

3. Hinweise zu Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden/Wasser:

Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

Bodendenkmalpflege:

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. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) ergab Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe, im Zeitraum des zweiten Weltkriegs von 1939-1945. Es wird empfohlen eine Überprüfung der zu überbaubaren Fläche durchzuführen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Höhenentwicklung der künftig geplanten Bebauungen ist den benachbarten Denkmälern, in der Kastanienstraße 2, 2c, 6-8 und 10-12, in der Höhe unterzuordnen. Entsprechend dazu wurden Festsetzungen mit Angaben zu First- und Traufhöhen zu neuen Bebauungen aufgenommen.

7. Verkehrsflächen

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf den Abschnitt der Landesstraße L 332 Wilhelmstraße, angrenzend zum planungsgebiet als Ortsdurchfahrt hin, wodurch sich Belange für die Straßenbauverwaltung ergeben. Bei Planungen mit Sondernutzungen sind diese mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW frühzeitig abzustimmen.
Abstimmungen können straßenplanerische Hinweise und Forderungen gegenüber der Stadt Siegburg ergeben.

8. Artenschutz

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt.
Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zwei planungsrelevante Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen notwendig. Es wird empfohlen vor Beginn von Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude eine Überprüfung durch geeignetes Fachpersonal hinsichtlich des Vorkommens der Fledermausarten sowie der Existenz von zeitweise genutzten Quartiersstandorten durchzuführen.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutz" (Stufe I), aufgestellt im Mai 2018, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

9. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

In der Wilhelmstraße ist ein Mischwasserkanal verlegt. Die Kastanienstraße entwässert in einem Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal). Die konkrete Entwässerung der Neubauvorhaben, ist im Bauantragsverfahren mit dem Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR abzustimmen.

10. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsleitungen, sowie Beleuchtung des Straßenraumes sind im Plangebiet (Wilhelmstraße, Kastanienstraße und Brückbergstraße) vorhanden.

PLEdoc GmbH

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der PLEdoc GmbH für Nachrichtentechnik ÖGE, jedoch nur im Straßenraum. Diese sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Westnetz GmbH

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Strom-Versorgungsleitung der Westnetz GmbH. Diese Leitung erstreckt sich von der Wilhelmstraße bis zur Kastanienstraße auf dem Flurstück Nr. 5372. Weitere Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenraums und sind somit von der direkten Planung nicht betroffen. Bei einer konkreten Planung im Plangebiet muss eine erneute Abfrage der Versorgungsleitungen erfolgen, da der abgefragte Zustand lediglich eine Gültigkeit von drei Wochen hat.

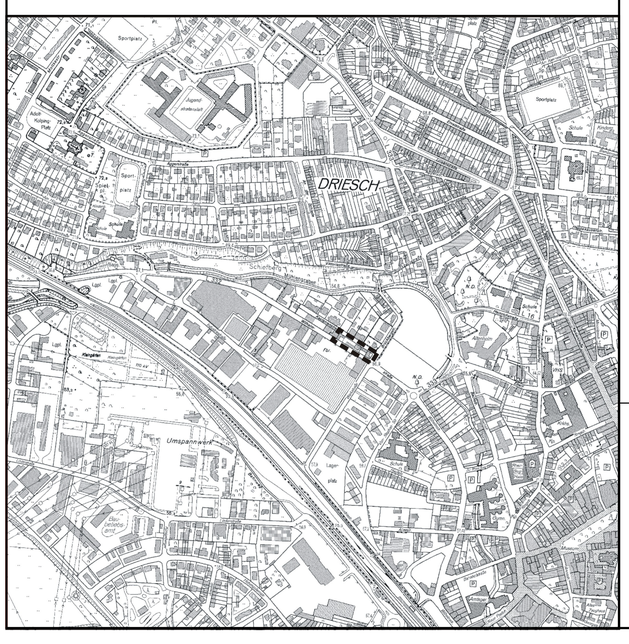
11. Grundwassermessstelle

Im Randgebiet des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle mit der Nr. 8430-041. Grundsätzlich sollte die vorhandene Grundwassermessstelle nicht beschädigt und die Funktionstüchtigkeit sowie uneingeschränkte Erreichbarkeit weiterhin gewährleistet sein. Da sich die Messstelle jedoch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche befindet, ist diese nicht von Planungen innerhalb der Grundstücke betroffen.

12. Hochwasser

Das Plangebiet ist von einer Hochwassergefahr von HQ_{extrem} betroffen, dies entspricht einem statistischen 200- bis 500-jährigen Ereignis. Es wird drauf hingewiesen, dass es innerhalb des Plangebietes bei Hochwasserereignissen – bedingt durch einen Rückstau durch das Sieghochwasser - im Mühlengraben zu Überschwemmungen im Bereich des überplanten Grundstücks kommen kann.

ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer (z.B. 10)
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- III Zahl der Vollgeschosse (z.B. drei)
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 64.80 Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- MD Mansarddach
- FD Flachdach

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen gem. § 1 PlanzV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

9 — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besonderes Anliegen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Aktiver Schallschutz

Grundwassermessstelle

Versorgungsleitung mit Strom der Westnetz GmbH

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 § 90 Abs. 1 Sätze 2, 5 und 6 LandesBauO 2016 vom 15. Dezember 2016

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 44/10

Ausfertigung

GEMARKUNG: Siegburg **FLUR: 6** **M. 1:500**

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 07.03.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 29.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg,

(Franz Huhn)
Bürgermeister

In der Zeit vom 06.04.2017 bis 05.05.2017 ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 29.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt worden.

Siegburg,

(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.03. bis 27.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Siegburg,

(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich erneut beteiligt worden.

Siegburg,

(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan

am _____
als Satzung beschlossen.

Siegburg,

(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.

Siegburg,

(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am _____

ortsüblich bekannt gemacht.

Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Siegburg,

(Franz Huhn)
Bürgermeister