

KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 61/3 vom 18.04.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg (Nogenter Platz 10), im Planungs- und Bauaufsichtsamt, eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Die Gebäudehöhe (GH) darf das Maß 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt gem. 1.1.2 bis Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

1.1.2 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt ab OK Fertigfußboden.

1.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Eingangstreppe ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

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

1.3.1 Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

1.3.2 Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

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

1.4.1 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

1.5.1 Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

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

1.6.1 Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme 1:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen und die Räumung der Baufelder außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten von Vogelarten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorabkontrolle durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 2:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die ggfls. erforderliche Rodung einer höhlentragenden Altpappel (Baum Nr. 2 gem. Baumkataster der Artenschutzprüfung Stufe II) im Zeitraum vom 15. November bis 31. Januar durchzuführen.

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

1.7.1 Anforderungen an aktive Schallschutzmaßnahmen

1.7.1.1 Es wird die Errichtung einer „umlaufenden“ Lärmschutzwand (Lsw), bestehend aus Lsw Teilstück 1 (Abschnitte 1.1 bis 1.4), Lsw Teilstück 2 (Abschnitt 2.1) und Lsw Teilstück 3 (Abschnitte 3.1 bis 3.11) gem. Planzeichnung festgesetzt.

Die Mindesthöhe der jeweiligen Oberkante der v.g. Lsw-Teilstücke über Oberkante der gem. den Planungen vorgesehenen Stützmauer ist in Bezug auf den jeweiligen Abschnitt gem. Planzeichnung in den folgenden Tabellen festgesetzt:

Lsw – Teilstück 1		
Abschnitt	OK Stützmauer (m ü. NHN)	OK Lärmschutzwand (m ü. NHN)
1.1	86,72	88,72
1.2	87,22	89,22
1.3	87,72	89,72
1.4	88,22	90,22

Lsw – Teilstück 2		
Abschnitt	OK Stützmauer (m ü. NHN)	OK Lärmschutzwand (m ü. NHN)
2.1	88,22	90,22

Lsw – Teilstück 3		
Abschnitt	OK Stützmauer (m ü. NHN)	OK Lärmschutzwand (m ü. NHN)
3.1	86,32	87,82
3.2	86,37	87,87
3.3	86,42	87,92
3.4	86,47	87,97
3.5	86,52	88,02

3.6	86,57	88,07
3.7	86,62	88,12
3.8	86,72	88,72
3.9	87,22	89,22
3.10	87,72	89,72
3.11	88,22	90,22

Die Lärmschutzwände sind gemäß ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ auszuführen. Hierbei ist eine Schalldämmung D_{LR} von > 24 dB (Gruppe B 3, gemäß ZTV-Lsw 06) für die Lärmschutzwände sicherzustellen.

- 1.7.1.2 Es wird die Errichtung eines „Überstandes/Schrägdaches“ an der Oberkante der o.g. Lärmschutzwand im nordwestlichen Bereich gem. Planzeichnung festgesetzt.

Der/das „Überstand/Schrägdach“ ist in südwestliche Richtung mit einer Mindestbreite der Dachfläche von ca. 3 m (wahre Länge) und in einem 40°-Winkel (ausgehend einer horizontalen Sicht) zu errichten.

Die Lage dieses „Überstandes/Schrägdaches“ sowie die Mindestlänge können der Planzeichnung entnommen werden.

Der „Überstand/Schrägdach“ ist gemäß ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ auszuführen. Hierbei ist eine Schalldämmung D_{LR} von > 24 dB (Gruppe B 3, gemäß ZTV-Lsw 06) für den „Überstand/Schrägdach“ sicherzustellen.

1.8 Veränderung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauO NRW)

- 1.8.1 Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten „Neuen Geländehöhen“ anzupassen. Das Gelände ist entsprechend zu modellieren.

Hinweise

1. Abfallwirtschaft

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

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.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen innerhalb des Plangebietes. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt

über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen.

3. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

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

4. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass nach aktuellem Kenntnisstand für alle im Wirkraum des Projektes planungsrelevanten und potenziell vorkommenden besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Rodungszeitenbeschränkungen im Hinblick auf laufende Bruten von häufigen Brutvogelarten und mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse festgesetzt.

Einzelheiten sind dem Fachbeitrag Artenschutz, Stufe I und II, zu entnehmen, der jeweils als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

5. Lärm

Lärmemissionen durch den geplanten Feuerwehrstandort

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für die Errichtung des geplanten Feuerwehrhauses durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, die zu erwartenden Betriebsgeräuschemissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) untersucht, bewertet und erforderliche aktive sowie organisatorische Schallschutzmaßnahmen betrachtet.

Um die Planungen zum Feuerwehrhaus in Einklang mit den Immissionsschutz-Vorschriften zu bringen, werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die den Berechnungen zugrunde gelegten organisatorischen Schallminderungsmaßnahmen gem. Schalltechnischer Untersuchung (siehe Kap. 4) sicherzustellen und die beschriebenen generellen Ansätze zu berücksichtigen.

Einzelheiten sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/ Bonn.

6. Boden / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61/3 sind im „Altlasten- und Hinweisflächenkataster“ des Rhein-Sieg-Kreises keine Flächen gekennzeichnet.

Hinsichtlich des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse innerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf das Baugrund- und hydrologische Gutachten der Paladini Geotechnik, Ing. Büro für Baugrund, Hydrologie, Umwelt, Entsorgung und Arbeitssicherheit, Rheinbach, aufgestellt im Oktober 2016 sowie die ergänzende Stellungnahme zur Analytik von Mischproben und Schwarzdeckenproben, aufgestellt im November 2016, verwiesen. Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden darin beschrieben und bewertet. Weiterhin wurden Angaben und Empfehlungen zur Gründung und zur Bauausführung gemacht sowie Möglichkeiten der Regenwasserversickerung aufgezeigt und beurteilt. Das Gutachten und die ergänzende Stellungnahme liegen der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz als zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

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 im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

7. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Der geplante Neubau mit den ca. 2.000 qm befestigter und abflußwirksamer Fläche wird an den vorhandenen Mischwasser-Kanal in der Hauptstraße angeschlossen.

8. Bodendenkmalschutz

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

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.

9. Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich u.a. Versorgungsanlagen der Rhein-Sieg-Netz GmbH. Zum Schutz unterirdischer Anlagen sind Erdarbeiten grundsätzlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger durchzuführen unter Beachtung der Schutzanweisungen.