KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 45/3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Stand: 06.11.2018)

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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Die nach BauNVO im MI allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.1.3 Die nach BauNVO im MI ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, 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 folgende festgesetzte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der 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.

Bei II Vollgeschossen	max. WH: ... m
Bei III Vollgeschossen	max. WH: ... m

(wird im weiteren Verfahren festgelegt)

1.2.2 Die Firsthöhe 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: ... m
Bei III Vollgeschossen max. GH: ... m

(wird im weiteren Verfahren festgelegt)

- 1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der 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 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind ausschließlich zulässig

- innerhalb der überbaubaren Fläche,
- im Bereich der seitlichen Abstandsflächen,
- innerhalb der festgesetzten „Fläche für Garagen und Carports“.

(die Zulässigkeit von unterirdischen Garagen wird im weiteren Verfahren näher bestimmt)

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

- 1.4.1 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.

2. Baugestalterische Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB und § 86 BauONRW)

- 2.1.1 Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie sich nach Größe und Form an den beiden angrenzenden Gebäuden orientieren.

2.2 Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB und § 86 BauONRW)

- 2.1.2 Nach Abbruch eines Gebäudes muss sich ein Neubau an gleicher Stelle hinsichtlich der Fassadengliederung an die beiden angrenzenden Gebäude angleichen.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (...)

- 2.3.1 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zwischen Humperdinckstraße und Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb der überbaubaren Flächen) ist bei Abbruch vorhandener baulicher Anlagen die frei werdenden Flächen zu entsiegeln.

- 2.3.2 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zwischen Humperdinckstraße und Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb der überbaubaren Flächen) sind zur Befestigung der Bodenoberfläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (Porenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotter usw.) zu verwenden.

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

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, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

3. Artenschutz

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

4. Lärm

Fluglärm

Obwohl das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011 befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/ Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

5. Boden / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45/3 befindet sich keine Fläche, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gekennzeichnet ist.

Grundsätzlich sind die anfallenden Aushubmassen entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie dessen Unterverordnungen fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauanträge) 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.

6. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem.

7. Bodendenkmalschutz

Grundsätzlich wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) 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 Eichtal, 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.