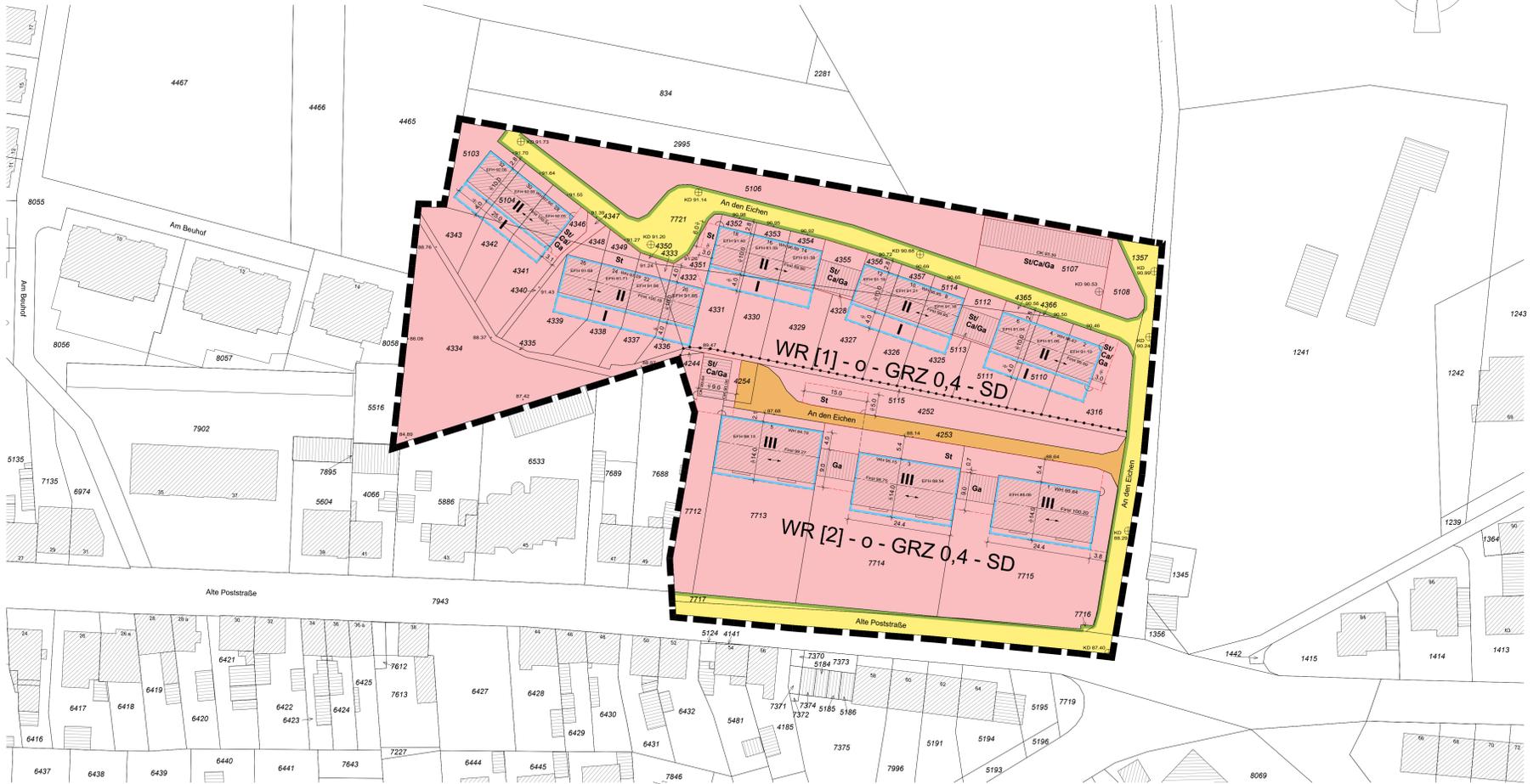


KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 17/3



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 3 und 13 BauNVO)
 - Im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR(1) und WR(2) sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
 - Im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR(1) dürfen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „2 Vollgeschosse als Höchstmaß“ folgende Maße nicht überschritten werden:
 - traufseitige Wandhöhe: 6,50 Meter
 - Firsthöhe: 9,25 Meter
 Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei der Firsthöhe bis Oberkante Dachhaut.
 - Im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR(2) dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:
 - traufseitige Wandhöhe: 7,50 Meter
 - Firsthöhe: 12,00 Meter
 Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei der Firsthöhe bis Oberkante Dachhaut.
 - Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßengrenzlinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke entlang der Verkehrsfläche „An den Eichen“, der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Untergeordnete Gebäude, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone und Hausgangstiege, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten.
 - Terrassen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 Meter überschreiten.
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.d. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Stellplätze ohne und mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
 - Vor Garagen und Stellplätzen mit Überdachung (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,00 Meter zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_{w,ext}$ gemäß Anlagen 4 und 5 des der zugehörigen Planbegrenzung angefügten schalltechnischen Prognoseprotokolls (Tag/Nacht) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 (Seite 18).

$$R_{w,ext} = L_{w,ext} - K_{Raumart}$$
 Dabei ist
 - $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 - $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungslägen, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 - $L_{w,ext}$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)
 Mindestens einzuhalten sind:
 - $R_{w,ext} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungslägen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
 - Schallschutz und schalldämmte Belüftung in Schlafräumen

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind innerhalb des Plangebietes in den Schlafräumen Schallschutz und schalldämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FluglV) mit einem Mindest-Bau-Schalldämm-Maß von $R_{w,ext} = 35$ dB(A) vorzusehen.
 - Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.
 - Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgesehen – geringere Schallschutz-Maße erforderlich sind.

2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Dachgestaltung**
 - Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen und traufständig anzuordnen.
 - Die Dachform und -neigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind frei wählbar.
- Gestaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen**

Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind zu begrünen. (Die Begrünung kann z.B. aus Stauden und Gehölzen sowie Rasen bestehen. Heimische Pflanzen bzw. eine Insekten- und Vogelfreundliche Bepflanzung sollten bevorzugt werden.)

Begrünte Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Fluglärm**

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der „Nacht-Schutzzone“ ist mit nächtlichen Fluglärmmissionen zu rechnen.

Weitere Informationen sind der Planbegrenzung zu entnehmen.
- Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Prüfungsbericht, der der Planbegrenzung anliegt, gelangt der Gutachter zu der Einschätzung, dass das Gelände keine oder nur eine vergleichsweise geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten besitzt. Diese Prognose stützt sich auf eine einmalige Begehung, die insgesamt nicht ausreicht, um belastbare Aussagen zu treffen. Daher sind vertiefende Nachuntersuchungen erforderlich, um zu belegen, dass es durch eine mögliche Verdrängung der Bebauung nicht zu einem Verlust gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt.

Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen und nicht lediglich der Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben bzw. die Beseitigung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung und der Abriss von Gebäuden bedürfen zwingend einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen. Die fachgutachterliche Bewertung ist der städtischen Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil B der Planbegrenzung) und dem v.g. Prüfungsbericht (Anlage zur Planbegrenzung) zu entnehmen.

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, sind in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen, die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. U.a. ist es grundsätzlich verboten, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Aus artenschutzfachlicher Sicht sollte auf die Anlage von Schottergärten verzichtet werden.

Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung wird empfohlen.

Weitere Informationen sind der Planbegrenzung zu entnehmen.
- Altlasten**

Im Bereich der Flurstücke 7714, 7715 und 4253 auf der südöstlichen Seite des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eine Altlasten-gewässerfläche nachrichtlich erfasst.

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

Weitere Informationen sind der Planbegrenzung zu entnehmen.

4. Bodendenkmalschutz

Hinweise auf Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes liegen nicht vor.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW wird verwiesen. Demnach sind bei Bodenerhebungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenhof, 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.

5. Abfallwirtschaft

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutttaugliches oder organogelblich auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenmaterials 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.

6. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) zu beachten. Grundsätzlich sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Die Baumschutzsatzung kann im Rathaus oder auf der Internetseite der Stadt Siegburg eingesehen werden: www.siegburg.de

„Leben in Siegburg“ >Umwelt >Themengebiete >Bäume >Informationen zum Thema Baumschutz

7. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten generell sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten usw., wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ ist zu beachten. (Das v.g. Merkblatt und weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu finden.)

ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Wohngebäude mit Hausnummer | | Eintragsgeschoss |
| | Wohngebäude ohne Hausnummer | | Kappe (Schieber) |
| | Garagen-, Wirtschafts- oder Industriebauwerke | | Unterflurutility |
| | Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus | | Kabelschacht, Kabelkasten |
| | Durchfahrt, Arkade | | Höhepunkte in Meter über Normalhöhennull |
| | Topographisch nachgezeichnete Gelände (Signatur wie oben) | | Schneitenden des Daches mit der Giebelwand |
| | Zahl der Vollgeschosse | | Baustellen |
| | Gemeindegrenze | | Straßenanordnungen |
| | Gemarkungsgrenze | | Mauer |
| | Flurstücksgrenze | | Straßenlaternen |
| | Flurstücksgrenze mit Grenzstein | | Gelbes, Warn-, Hinweiszeichen |
| | Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt | | Baum / Baumscheibe |
| | Flurstücksgrenze mit Grenzlinie | | SO Satteldach |
| | Hecke | | PO Pfadbahn |
| | Zaun | | MO Mansarddach |
| | | | FO Flachdach |

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

Siegburg, 09.12.2020
 gez. B. Alex
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - I / II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 - Straßenverkehrsflächen, privat
 - Straßenbegrenzungslinie

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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Zuletzt geändert am 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. 3789)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**

am 1. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 183), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 17/3

Ausfertigung	GEWÄRMUNG: Siegburg	FLUR: 2	M: 1:500
Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 14.12.2017 die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	In der Zeit vom 18.01.2018 bis 23.02.2018 ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die öffentliche Beteiligung im Öffentlichkeitsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.08.2020 ordentlich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Dieser Beschluss wurde am 10.01.2018 ordentlich bekannt gemacht.	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 10.12.2020 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsentwurf wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.01.2021 ordentlich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 10.01.2018 bis 10.01.2018 öffentlich ausgestellt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.	Siegburg, 11.12.2020 gez. Stefan Rosemann Bürgermeister	Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan wird hiermit als Unterdarstellung ausgefertigt.	Siegburg, 11.12.2020 gez. Stefan Rosemann Bürgermeister	Siegburg, 11.01.2021 gez. Stefan Rosemann Bürgermeister	