



KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 9 und Vorhaben- und Erschließungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)
 - 1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tierschläfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - 1.2 Es sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Offene und überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
- 3.2 Offene und überdachte Stellplätze sind auch in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Je 1 Stellplatz pro Baugrundstück ist darüber hinaus auch im Bereich der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgrün) zulässig.

4. Schallschutz

- 4.1 **Aktiver Schallschutz**
Im Abschnitt entlang der Frankfurter Straße, der in der Planzeichnung mit gepunkteter Lärmisoliervorrichtung bezeichnet ist, ist eine Schall überdeckende Lärmisoliervorrichtung mit einer Mindesthöhe von 2 Metern über dem Straßenoberflächeniveau der Frankfurter Straße zu errichten.
- 4.2 **Passiver Schallschutz**
4.2.1 **Schalldämmmaß der Außenbauteile**
Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten mindestensen Schalldämmmaße $R_{w, ext}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989) einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Mäßgeblicher Außenbauteil (Non- bis dB(A))	Erforderlich $R_{w, ext}$ des Außenbauteils für Außenbauteile in Wohnungen, Überdachungsbereichen, Umlernräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R_{w, ext}$ des Außenbauteils für Außenbauteile in Wohnungen, u.ä. (in dB)
III	61 - 66	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2.2 Fensterunabhängige Lüftungsanlagen

Im Lärmpegelbereich IV sind Schließräume von Wohnungen mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu versehen.

5. Grünflächensetzungen

5. Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzzeiten sind verbindlich.

5.1 Baumpflanzungen angrenzend an die Stellplatzbereiche und innerhalb der Verkehrsflächen

In Zuordnung zu den Stellplatzbereichen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen insgesamt mindestens 10 und im Straßenraum der Erschließungsstraße mindestens 4 weitere Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen nach den Vorgaben der Pflanzliste I, wobei für zusammengehörige Pflanzungen dieselbe Baumart/-sorte zu verwenden ist.

Bei Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbedingte Baumstümpfe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundkürzern o.ä., gegen Behältnis zu schützen. Die Baumstümpfe sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn/Elsbeere	Acer campestre 'Elsbeere'
Silberahorn/Düsterer Ahorn	Acer platanoides 'Düsterer Ahorn'
Esche/Geissack	Fraxinus excelsior 'Geissack'
Stadtbirne	Pyrus celtarica 'Charliebier'

5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)

Mindestens 20% der öffentlichen Grünfläche sind flächig mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Weiterhin sind mindestens 6 Klein- bis mittelgroße Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen nach Vorgabe der Pflanzliste II.

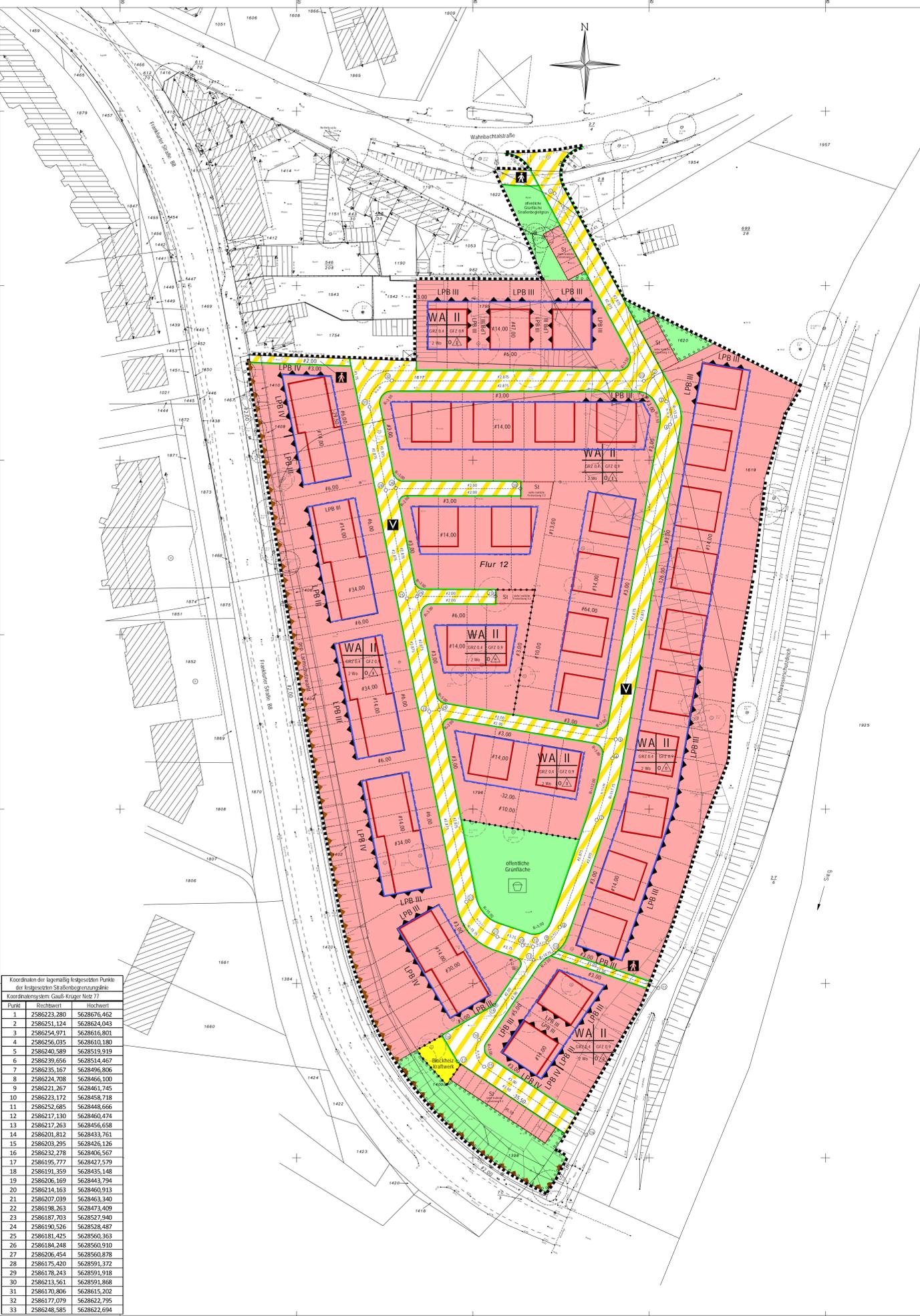
Deutscher Name	Botanischer Name
Parrot-Eiche	Alnus spatulata
Baum-Feilensbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Baumweide	Corylus avellana
Esche/Geissack	Fraxinus excelsior 'Geissack'
Zierpflaume/Weißpflaume	Malus Everest
Gelbe Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Wien'

6. Öffentliche Bauvorschriften

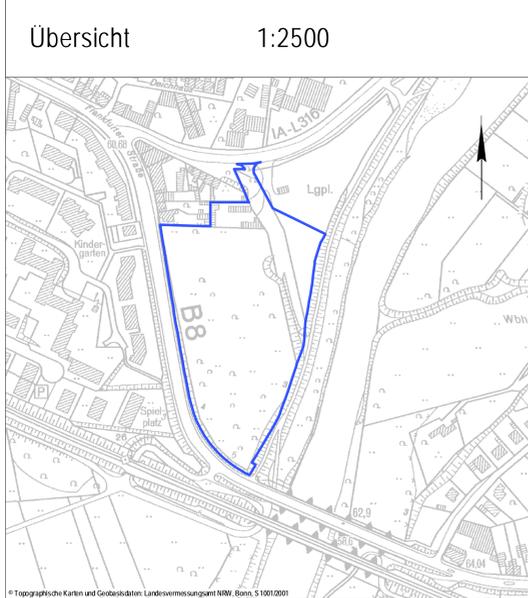
6. **Dachform**
Als Dachform sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 20 Grad und Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig.
6. **Dachgärten**
Dachgärten sind bis zu einer Gesamtfläche von 10% der Fassadenfläche pro Gebäude gestattet. Innerhalb der Gebäudenummündung sind ein oder mehrere Gärten zulässig.

II. Hinweise

1. **Kampfmittel**
Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erd- und Baarbeiten muss der Kfz (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelberatungsdienst NRW, Rheinland, Außenstelle Köln) beauftragt werden, um eine geophysikalische Untersuchung vorzunehmen. Folgende Unterlagen sind hierfür vorzulegen: Bauteilpläne für die betroffenen Grundstücke, Plan über Versorgungsleitungen, Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird seitens des Kfz eine Scherwellendetektion empfohlen.
2. **Archologische Bodendenkmale**
Beim Ausheben archologischer Bodendenkmale und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundbehalte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NRW wird hingewiesen.
3. **Altstandort**
Im Bereich des Flurstücks 1755 besteht ein Eintrag auf einen Altstandort, der jedoch im Rahmen eines Gutachtens ausgeschlossen wurde. Vorzichtig wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass im Rahmen von Ausgrabungen verrostete Blechbehälter angetroffen werden, unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren ist (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Im Bereich von Grünflächen und Hausgärten ist der Einbau von unbedenklichen, kulturunfähigen Böden (Mutterboden) in einer Schicht von > 0,80 m vorzunehmen. Die Vororgewege gemäß Artang 2, Absatz 4.1 BBodSchV sind einzuhalten. Der Beginn der Baumaßnahme auf der betroffenen Teilfläche ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Technische Amt für Umweltschutz spätestens acht Tage vor Baubeginn mitzuteilen.
4. **Abfallwirtschaft**
4.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
4.2 Das im Rahmen der Baureinigung der Grundstücke anfallende baurechtliche oder sonstig anfallende Bodenschutt (z.B. aus Bodenaufbereitungen) ist ortsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenschutts sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sanitär-Abfallwirtschaft anzugeben. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anlage) der Erlaubnis anzugeben.



Punkt	Rechtswert	Hochwert
1	5286223,280	5286276,462
2	5286251,124	5286264,043
3	5286254,971	528616,801
4	5286256,035	528610,180
5	5286240,589	528519,919
6	5286239,656	528514,467
7	5286235,167	528496,806
8	5286224,708	528466,100
9	5286221,267	528461,745
10	5286223,172	528458,718
11	5286252,685	528448,666
12	5286217,130	528460,474
13	5286217,263	528456,658
14	5286201,812	528433,761
15	5286203,295	528426,126
16	5286232,278	528406,567
17	5286195,777	528427,579
18	5286191,359	528435,148
19	5286206,169	528443,794
20	5286214,163	528460,913
21	5286207,039	528463,340
22	5286198,263	528473,409
23	5286187,703	528527,940
24	5286190,526	528528,487
25	5286181,425	528530,363
26	5286184,248	528560,910
27	5286206,454	528560,878
28	5286175,420	528591,372
29	5286178,243	528591,918
30	5286213,561	528591,868
31	5286170,806	528615,202
32	5286177,079	528622,795
33	5286248,585	528622,694



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

	Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen, Wirtschaftsbau, Industriegebäude
	Öffentliche Gebäude z.B. Rathaus
	Durchfahrt, Arkade
	Topographisch nachgeordnetes Gebäude (Signatur wie oben)
	Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
	Fluglinie
	Flurstücksgrenze
	Zaun
	Einschiebschacht
	Schieber (Wasser/Gas)
	Unterflurhydrant
	Kabelschacht, Kabelkasten
	sonstiger Schacht
	58.75 Höhenlage über NN
	Bordstein
	Straßenschildkasten
	Mauer
	Feist-Traufpunkt
	Straßenname
	Baum mit Stammumfang und Kronendurchmesser

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen
Stand: 08. Dezember 2008
den Anforderungen gem. § 1 PlanV entspricht, mit dem amtlichen Katasterarchiv übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Boon, 08.12.2008

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
WA 2/00 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. in WA 2 Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 2.4 Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0.9 Grundflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze nur Doppelhaus zulässig
Baugrenze nur Hauptgruppen zulässig
offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfäche, besondere Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsberuhiger Bereich
Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Stellenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablegungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen hier: Kleinstdeponie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche, öffentlich
Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Festsetzung der Lärmpegelbereiche (LPB)
Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen
St. Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

nachrichtliche Darstellung der geplanten Gebäude
geplante Teilungslinien

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3314)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1960 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Erteilung von Wohnbauverträgen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2008 (GV. NRW. S. 254), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)

1. Ausfertigung

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 12 M. 1:500

Die Aufteilung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit	Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Zeit
am _____	vom _____	vom _____
am _____	bis _____	bis _____
am _____	gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben
am _____	Ort und Dauer wurden	Ort und Dauer der Auslegung wurden
am _____	öffentlich bekannt gemacht.	öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, _____	Siegburg, _____	Siegburg, _____
Bürgermeister _____	Bürgermeister _____	Bürgermeister _____
am _____	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	Dieser Plan ist der Öffentlichkeit
am _____	ortsüblich bekannt gemacht.	ortsüblich bekannt gemacht.
Siegburg, _____	Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.	Siegburg, _____
Bürgermeister _____	Bürgermeister _____	Bürgermeister _____