



KREISSTADT SIEGBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 69/3

Planungsrechtliche Festsetzungen

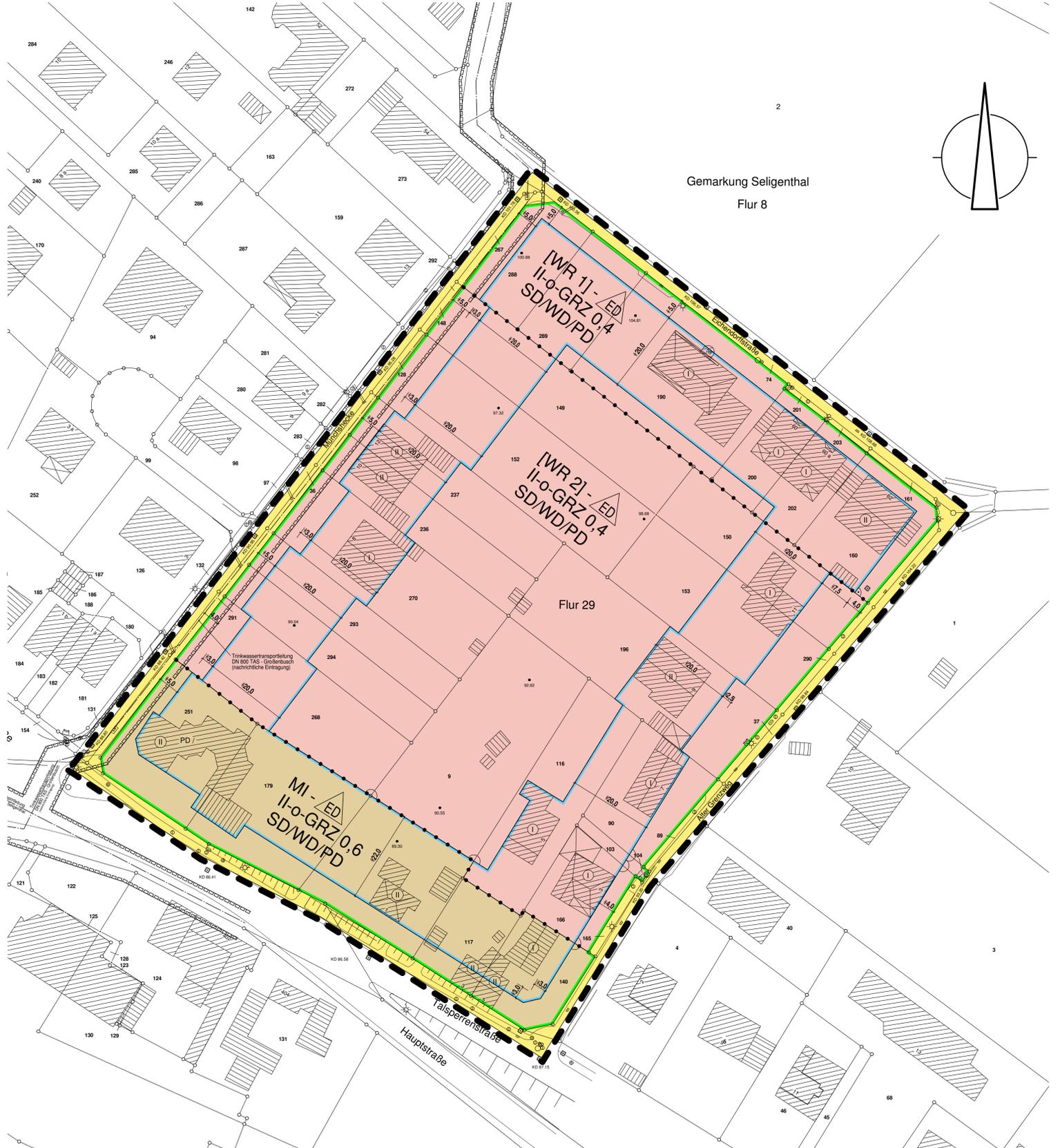
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 Ziffer 6 bis 8 und Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die traufseitigen Wandhöhen der baulichen Anlagen dürfen folgendes Maß, senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.3) bis zur Schrittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.
 - im Reinen Wohngebiet [WR 1]: max. 5,00 m
 - im Reinen Wohngebiet [WR 2]: max. 7,00 m
 - im Mischgebiet [MI]: max. 7,00 m
 - Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen dürfen folgendes Maß, senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten.
 - im Reinen Wohngebiet [WR 1]: max. 9,00 m
 - im Reinen Wohngebiet [WR 2]: max. 10,00 m
 - im Mischgebiet [MI]: max. 10,00 m
- Unterer Bezugspunkt**
Bezugslinie für den unteren Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie. Der untere Bezugspunkt auf der Bezugslinie wird bestimmt durch die rechtswinklige Verbindung von der Bezugslinie auf die Gebäudemitte, gemessen zwischen der Bezugslinie der äußeren Gebäudekanten, ohne Garagen.
- Garagen und Pkw-Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Pkw-Stellplätze mit und ohne Überdachung sowie Garagen sind zulässig:
 - innerhalb der überbaubaren Flächen,
 - innerhalb der seitlichen Abstandsflächen
 - Pkw-Stellplätze ohne Überdachung sind auch im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
- Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind ausnahmslos unterirdisch zu verlegen.

Baugestalterische Festsetzungen

- Dachgestaltung**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
- Die Dachform von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist frei wählbar.
- Dachgaube und Zwerchhaus (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sind zulässig.
- Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses darf 40% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Hinweise

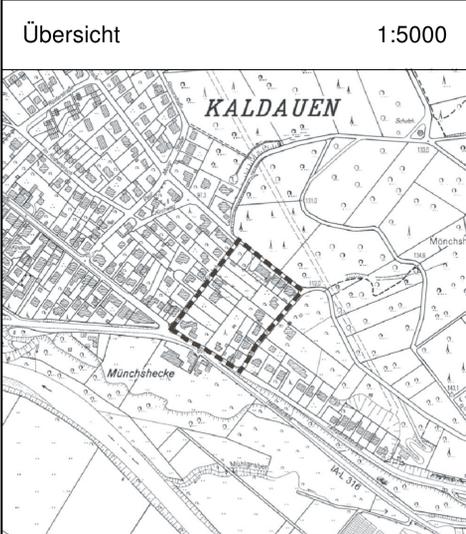
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes**
Die Stadt Siegburg hat im Jahr 2005 eine "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg" (Baumschutzsatzung) erlassen. Die Satzung regelt u. a. den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.
- Telekommunikation**
Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, dass jeder Hausanschluss frühzeitig - mindestens sechs Monate vor der Bereitstellung der Telekommunikationsanschlüsse - mit dem Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH abzustimmen und die Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern sicherzustellen ist.
- Sicherheitsabstand zum Waldrand / Landesforstgesetz**
Die Forstbehörde weist darauf hin, dass eine Gefährdung von Menschen und Gebäuden bei einem Sicherheitsabstand von weniger als 35 Metern zum Waldrand nicht ausgeschlossen werden kann.
Im Falle einer Unterschreitung des o.g. Sicherheitsabstandes ist im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem jeweiligen Waldbesitzer eine Baualarstellung zum Schadensverzichtserklärung abzugeben, die per Baujahr öffentlich-rechtlich abzusichern ist. Die Schadensverzichtserklärung beinhaltet, auf mögliche Schadensersatzforderungen gegenüber dem Waldbesitzer zu verzichten, die aufgrund des zu geringen Abstandes des Waldes durch denselben an dem jeweiligen Grundstück und dem geplanten Gebäude entstehen können.
Gem. § 47 Landesforstgesetz (LFOG) Abs. 1 ist im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Metern vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder das Halten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.
- Abfallwirtschaft**
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Im Rahmen der Baureifemachung des Grundstücks ist anfallendes bauschuttaltes oder organoleicht auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflügelungen) ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg 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.
- Kampfmittelbeseitigung**
Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland, Außenstelle Köln, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeistation zu verständigen. Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unter Angabe des Aktenzeichens 22.5-3-5382060-156/08/SU des KBD-Rheinland abzustimmen.



- Wassertransportleitungen**
Im Plangebiet liegen die Trinkwassertransportleitungen DN 800 TAS - Großenbusch mit einem Steuerkabel sowie die Rohwassertransportleitung DN 600 Henne/Seligenthal. Vor der Durchführung jeglicher Tierbaubarbeiten im Bereich des Schutzstreifens der Wassertransportleitungen ist eine Abstimmung und Koordinierung mit der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (SWB) erforderlich.
- Fluglärmschutz**
Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzonen gem. Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm im Umfeld des internationalen Verkehrsflughafens Köln/Bonn.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die neu zu errichtende Wohnbebauung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt, dass Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Einwirkungen, hier: Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen, zu treffen sind. Insbesondere in den zu Schlaftzwecken genutzten Räumen sollte sicher gestellt sein, dass ein Innengeräusch von 55 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.

- Artenschutz**
Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, darf eine Baufeldräumung innerhalb des Plangebietes, entsprechend den Vorgaben des Landschaftsgesetzes (§ 64 LG NW), nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Ist eine Rodung von Gehäusen innerhalb des angegebenen Zeitpunktes vorgesehen, ist beim Rhein-Sieg-Kreis - Untere Landschaftsbehörde eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 64 zu beantragen. In diesem Zusammenhang ist vor einer Baufeldräumung eine fachkundige Bestandsuntersuchung durchzuführen.

Neufassung zum Satzungsbeschluss Planungsstand der Öffentlichen Auslegung siehe Original



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	
	Einsteigeschicht
	Kappe (Schieber)
	Unterflurkeller
	Kabelschacht, Kabelkasten
	• 0,15 Höhenlage in Meter über Normalnull
	Bordstein
	Straßenkittkasten
	Mauer
	Straßenlaterne
	Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
	o offene Baueise
	Einzel- und Doppelhaus
	GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
	GRZ 0,6 Grundflächenzahl 0,6
	PD/DF Putzschicht/Flachdach
	TGA Tiefgarage
	KD Kanaldeckel

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Reines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Anzahl der Vollgeschosse \leq Höhenlage
	offene Baueise
	Einzel- und Doppelhaus
	GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
	GRZ 0,6 Grundflächenzahl 0,6
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie

RECHTSGRUNDLAGE	
Baugesetzbuch (BauGB)	
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planungsausschuss des Rates der Stadt Siegburg)	
In der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1999 (BGBl. I S. 33)	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einflächung von Investitionen und der Ausweisung und Bestimmung von Wohnbauzonen 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 2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV NRW. S. 706)	

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/3		
GEMARKUNG: Braschoß	FLUR: 29	M. 1:500
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit
am 25.11.2004	vom 16.06.2008	vom 19.01.2009
bis 20.09.2008	bis 20.09.2008	bis 18.02.2009
Dieser Beschluss wurde	gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgearbeitet.	gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
am 08.12.2004	Ort und Dauer wurden	Ort und Dauer wurden
örtlich bekannt gemacht.	am 11.09.2008	am 07.01.2009
Siegburg, 09.12.2004	Siegburg, 12.06.2008	Siegburg, 19.02.2009
Bürgermeister <i>gez. F. Huhn</i>	Bürgermeister <i>gez. F. Huhn</i>	Bürgermeister <i>gez. F. Huhn</i>
Der Rat der Stadt Siegburg hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Sitzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB	Dieser Plan stimmt mit dem Ursprungstext und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
am 25.06.2009	am 01.07.2009	
örtlich bekannt gemacht.	örtlich bekannt gemacht.	
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft.		
Siegburg, 26.06.2009	Siegburg, 02.07.2009	Siegburg, 02.07.2009
Bürgermeister <i>gez. F. Huhn</i>	Bürgermeister <i>gez. F. Huhn</i>	<i>gez. F. Huhn</i>