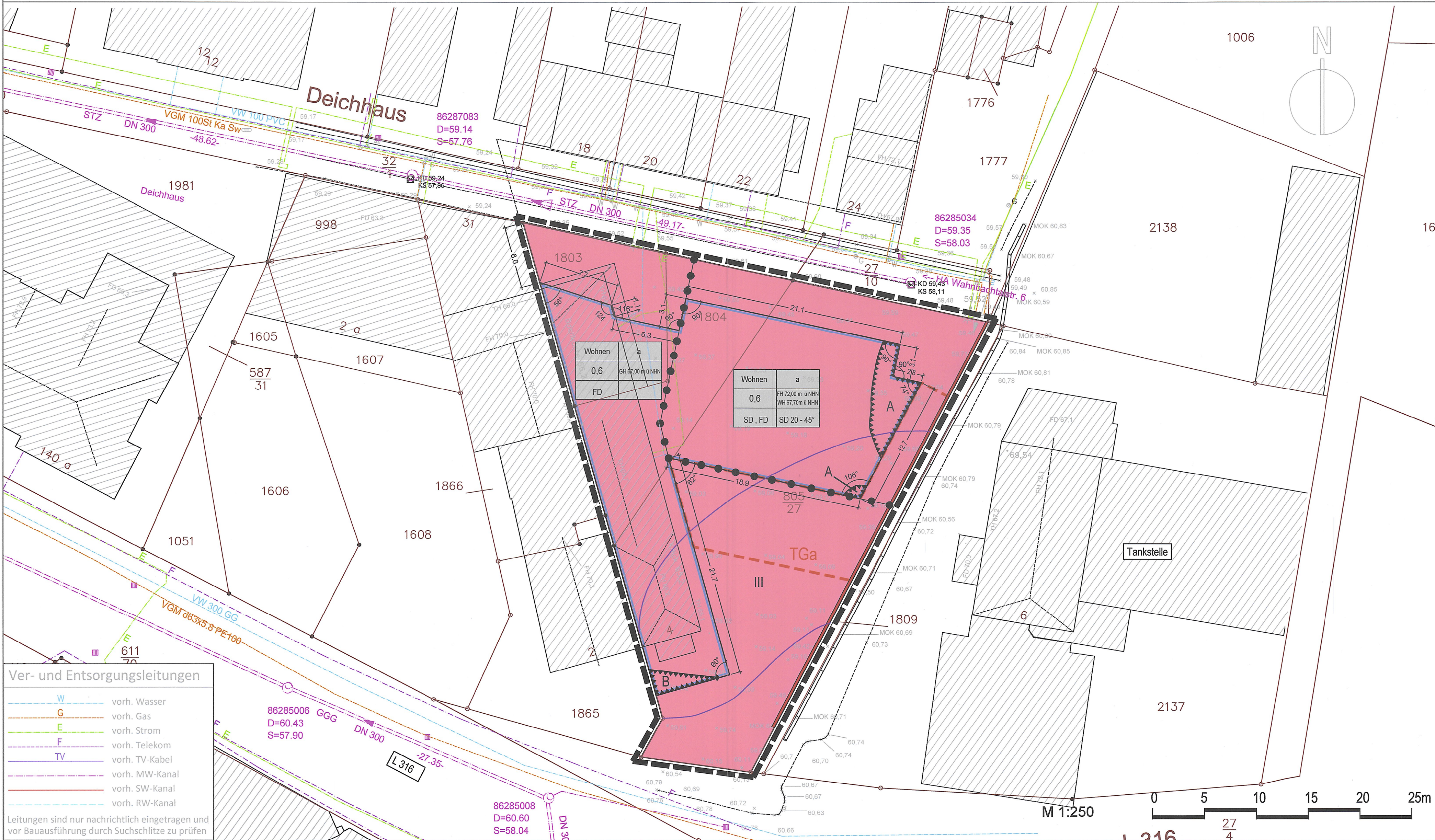




KREISSTADT SIEGBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8/5

"Wohnen am Deichhaus"



Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen“

- Innerhalb des Baugebietes sind Wohnnutzungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
- Ausnahme: sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grundflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf nur durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Keller- und Technikräume etc.) bis zu einem Höchstwert von 0,8 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NNH bei Satteldächern.

Maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NNH bei Flachdächern. Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude.

Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale First- oder Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten.

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über NNH. Die max. Wandhöhe ist zu messen an der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einem Abstand von 6 m zur westlichen Grundstücksgrenze ohne Abstand an die Grenze zu bauen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 89 BauO NRW)

Dachgestaltung

Zulässig sind Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 45° auszuführen.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen

Ferner wird festgesetzt, dass die weitergehende Gestaltung der Dächer und Fassaden und bestimmter Bauteile Anlagen und Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen am Deichhaus" auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans vorzunehmen ist.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind Arten der unten angeführten Gehölzliste zu verwenden.

Die Flachdächer auf dem östlichen Gebäude der Wohnanlage sowie über dem Einfahrtsbereich der Tiefgarage sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Siegburg auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist in Kenntnis zu setzen.

Gehölzliste

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

Bäume II. Ordnung

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Traubeneiche	(Prunus padus)
Hängebirke	(Betula pendula)
Bergulme	(Ulmus glabra)

Sträucher

Stachelbeere	Rubus uva-crispa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes sylvestre
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hasel	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Ein- und Zweiflügeliger Weißdorn	Crataegus monogyna, - laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pflaumenkirsche	Elaeagnus angustifolia
Blutahorn	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Gelbholz-Hartiegele	Cornus mas
Liguster	Quercus stolonifera "Flaviramea"
Elbe	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Taxus baccata
Feldahorn	Carpinus betulus
Rotbuche	Acer campestre
	Fagus sylvatica

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz-Vorkehrungen zum Gewerbelärm

In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind in schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) nur Festverglasungen, nur zu Reinigungs- zwecken offenbare Fenster oder Prallscheiben zulässig.

Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den oben getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Lärmquelle, die die oben beschriebenen Vorkehrungen erforderlich macht, dauerhaft verlagert oder beseitigt wird.

Schallschutz-Vorkehrungen zum Verkehrslärm

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Straßenverkehrs im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO NRW baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109, Abschnitt 5 (Stand Januar 2018) vorzusehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach der DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (Außenlärmpegel La (außen) 61 - 65 dB(A)). Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{wa} = L - K_{min}$$

Mit:

L	maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
K _{min} = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
K _{min} = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
K _{min} = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
R'_{wa} = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'_{wa} = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches.

In dem mit B gekennzeichneten Bereich sind zusätzlich zu den oben angeführten Vorkehrungen zu den Außenbauteilen, in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten über eine andere, unbelastete Gebäuseite vorhanden ist.

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 abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweise

Archäologie

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt 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.

Bodenschutz / Altlasten

Gemäß der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung durch die Firma GEO CONSULT sind im Plangebiet Bodenbelastungen vorhanden. Diese befinden sich in Auffüllungen unter dem Oberboden. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks, solange die Auffüllungen nicht dauerhaft freigelegt werden. Der größte Teil der Auffüllungen wird im Zuge der Baumaßnahme ausgetauscht bzw. überbaut. In den von der Bebauung ausgenommenen Bereichen sind je nach Nutzung ggf. weitere Maßnahmen (oberflächlicher Bodenaustausch, Grabsperrung) erforderlich. Wichtig ist die Unterbrechung des Wirkungspfad des Boden-Mensch im Bereich aller Freiflächen. Hierfür wird auf einer Grabsperrung (Schottererschicht, Geotextil) eine mindestens 35 cm mächtige Oberbodenschicht aufgebracht, die die Vorsorge der B50aSchV einhält (chemische Untersuchung erfolgt vor dem Aufbringen). Ein vollständiger Bodenaustausch ist nach gutachtlicher Auffassung nicht angezeigt. Gemäß Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises ist zusätzlich Folgendes beachtlich.

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (eventuelle) Blümmengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des anzufahrenden Bodenaustausches sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Anzeige (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Hochwasserschutz

Das o. g. Vorhaben befindet sich im Hochwassergefährdungsbereich der Sieg. Bei seltenen Abflussereignissen (>HW100) sowie bei Versagen der technischen Hochwasserschutzmaßnahmen (ab einem HW100) ist eine Überflutung des Bereiches nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher wird auf § 78b Abs. 1 Nr. 2 sowie § 78c Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.

Lärmbelastungen

Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm partiell belastet. Zur Wahrung der Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen wird in dieser Gemengelage im Benehmen mit der Stadt Siegburg gemäß Nr. 6.7 der IA Lärm eine Zwischenwertbildung vorgenommen, die die relevanten Immissionsrichtwerte auf 57,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts festlegt.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall auf der Internetseite (Bezirksregierung Düsseldorf) das Merkblatt für Baugrunderkennung.

Einsicht in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Planungs- und Bauaufsichtsamt der Kreisstadt Siegburg während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Plangrundlage

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 11.05.2022 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8/5 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den 10.05.2022

Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung

In der Zeit vom 12.04. bis 11.05.2021 ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden.

Siegburg, den 10.05.2022

Bürgermeister

3. Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8/5 mit Begründung und Umweltbericht wurde am 02.12.2021 gefasst.

Siegburg, den 10.05.2022

Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Siegburg am 14.01.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Siegburg, den 10.05.2022

Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Siegburg hat am 14.06.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/5, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Siegburg, den 19.06.2022

Bürgermeister

6. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8/5 mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Siegburg vom 14.06.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Siegburg, den 19.06.2022

Bürgermeister

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.2022 entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Siegburg bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/5 in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Siegburg, den 19.06.2022

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO : Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BauO NRW : Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

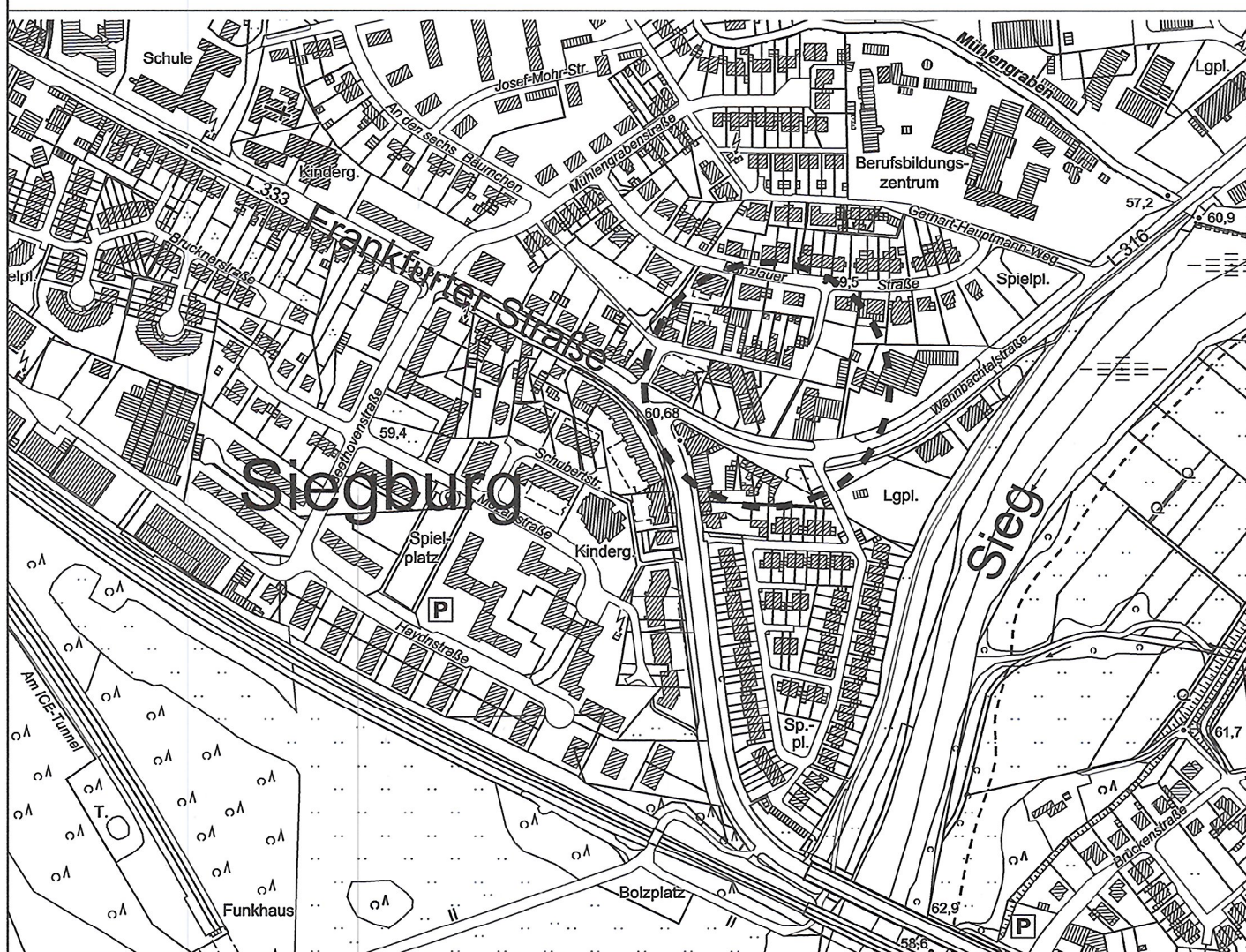
GO NRW : Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Planzielenverordnung (PlanZV 90) : Planzielenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Übersicht 1 : 5000



1. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	maximal zulässige Grundflächezahl
FH 72,00 m ü NNH	max. zulässige Firsthöhe in Meter über NNH
GH 67,00 m ü NNH	max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NNH
WH 67,70 m ü NNH	max. zulässige Wandhöhe in Meter über NNH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
Baugrenze	

4. Dachgestaltung

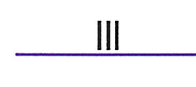
SD, FD Sattel- / Flachdächer

5. Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.



Sichtschutzwand



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



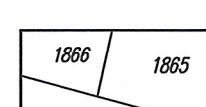
Nutzungsstablen

Wohnen	a
0,6	FH 72,00 m ü NNH WH 67,70 m ü NNH
SD, FD	SD 20 - 45°

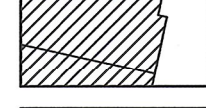
Nutzungsstablen

Wohnen	abweichende Bauweise
Grundflächenzahl	0,6
Dachgestaltung	Sattel-/Flachdach

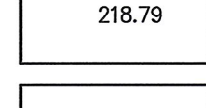
2. Zeichen der Plangrundlage und weitere Planzeichen



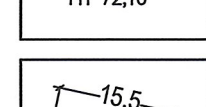
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



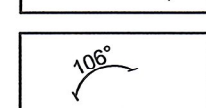
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



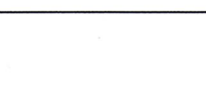
vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH



vorhandene Gebäudehöhen



Vermauerung in m



Winkelvermauerung in Grad

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8/5

"Wohnen am Deichhaus"



Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 8 D-51074 Wiefel Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Amtsgericht Köln HRB 94421 Geschäftsführung Jürgen Schumacher, Jörg Timmermann	Projekt Nr. 1676 Datum 1676-BP bearbeitet Neuhaus gezeichnet Dm Projektleiter Neuhaus Aufgestellt Wiefel, April 2022	Status VE
---	---	-----------