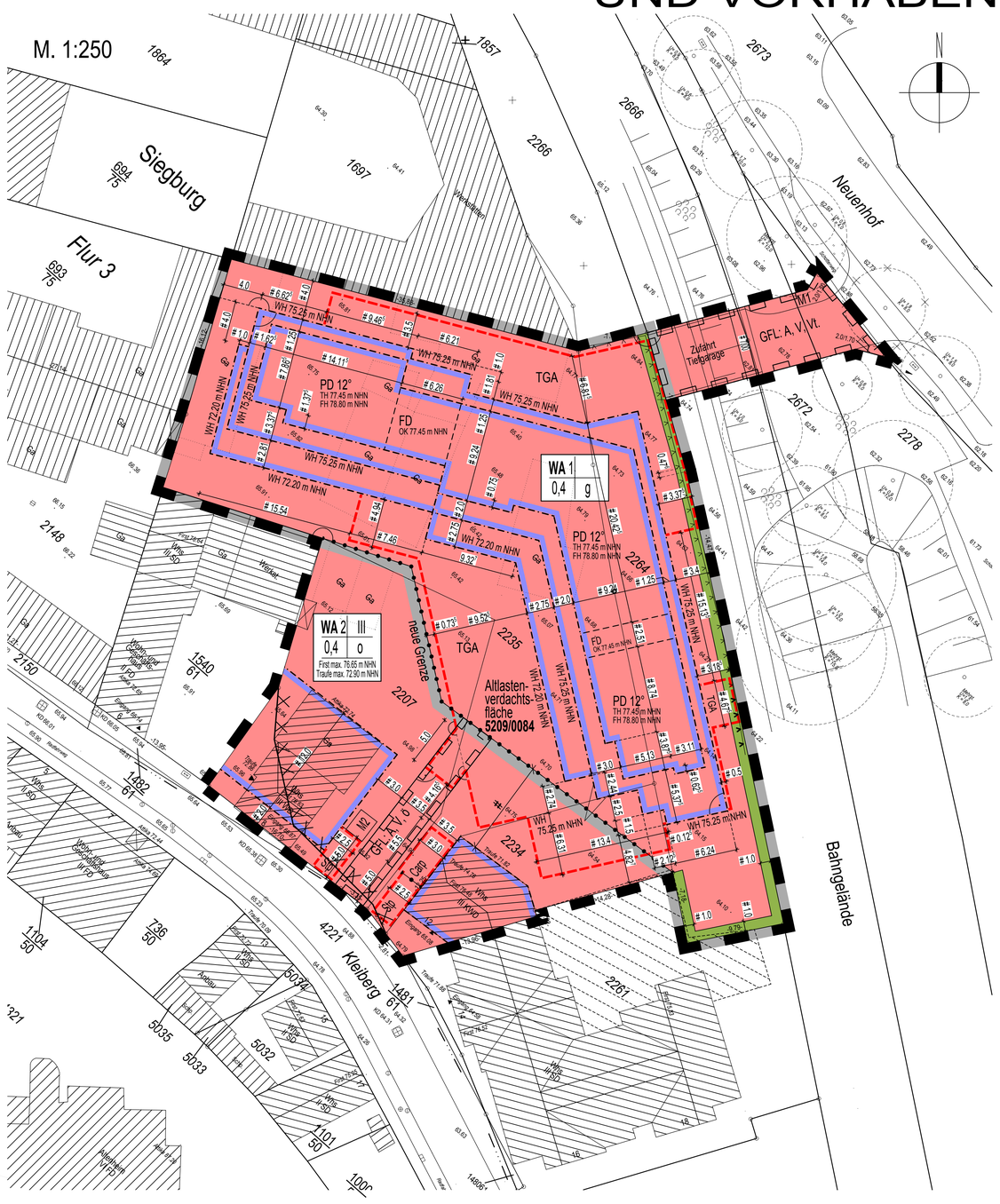
KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48 UND VORHABEN - UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6, BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten, nämlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nicht zulässig.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten, nämlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht zulässig.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 + WA 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 20, 22 und 23 Abs. 3 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche , durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.
Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.2 Die GRZ darf für den geplanten Geschosswohnungsbau im WA 1 - durch bauliche Anlagen die unterhalb der Geländeoberfläche liegen - bis max. 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Vorsprüngen wie Erker und Treppenhäuser sowie Mauervorlagen/Pfeiler aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,50 m zulässig (§23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Ausnahmen können bei Metall- und Glaskonstruktionen zugelassen werden, jedoch in Abstimmung auf die Architektur und Beihaltung der Abstandsflächen.

4. Flächen für Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese die Gesamtarchitektur unterstützen, jedoch nur in Form eines offenen Freisitzes oder Müllabstellplatz mit max. 3 Seitenwänden und einer Überdachung.

5. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

In Abhängigkeit von einwirkendem Außenlärm werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in Aufenthaltsräumen von Wohnungen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erforderliche Schalldämmmaße:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	R´w.res des Außenbauteils für Wohnräume in dB
I	< 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

Für die Wohnanlage an der straßenseitigen Fassade zum Neuenhof einschließlich Giebel ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Lärmpegelbereich I - III
Keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz, da bei Neubauten der standardmäßige Ausbau (z.B. Wärmeschutz) die Werte erfüllt.

7. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Pflanzung von Strauchhecken
Das Anpflanzen von Strauchhecken wird unter Berücksichtigung § 41 NachbG NRW (Grenzabstände für Sträucher) für die nord-östliche Seite des Plangebietes festgesetzt.
Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5 - 2,0 m2 Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

Pflanzenqualität: Str. mind. 2 bis 3xv., 80 - 100 cm bis 125 - 150 cm

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es sind Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen. Schnittgut ist stets zu entfernen.

7.2 Anlage von extensiver Dachbegrünung
Dächer 0 - 5° bei den Zwischentrakten der Wohnanlage sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mind. 6 cm).

8. Baugestalterische Festsetzung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

8.1 Dachform und Dachneigung
Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachform ist im Plan dargestellt. Es werden, untergeordnet zum Hauptgebäude, Flachdächer zugelassen. Eine Firstrichtung für die Baukörper am Kleiberg wird nicht festgesetzt.

8.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachbegrünung ist gemäß FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2002) zu erstellen.

8.3 Firsthöhe
Die Firsthöhen werden für das Plangebiet in der Plandarstellung mit Obergrenzen, auf Normalhöhennull (NHN) bezogen, festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung um max. 0,30 m für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zugelassen werden.

8.4 Sockelhöhe
Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,50 m über dem angrenzenden Rand der Verkehrsfläche „Kleiberg" liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes. Die Zufahrt vom Neuenhof bleibt hiervon unberücksichtigt.

8.5 Wandhöhe
Die max. Wandhöhe wird im Plan, auf NHN bezogen, in Teilbereichen festgesetzt.

8.6 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur dunkelgrau, schwarz, anthrazit (RAL-Ton 9004, 9005, 9011, 9017, 7043, 7026, 7016, 7021, 7024) mit Dachpfannen zulässig. Weiterhin sind begrünte Dächer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Zink- u. Kupferfalzsystem zulässig. Reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig (glasierte Dacheindeckungen).

8.7 Einfriedungen
Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m in den Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen „Kleiberg" zulässig, Einfriedungen in Gärten werden bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen.

Als Einfriedung werden zugelassen:
- Hecken oder begrünte Zaunanlagen (z. B. Stabgitterzaun)
- Gabionenmauern

Zu verwenden sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze. Nadelgehölze sind zur Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.
Weiterhin ist im WA 2 eine massive Grenzmauer als Gabionenwand bis zu einer Höhe von 2,00 m als Abgrenzung zum geplanten Wohnweg zulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung nach § 51a LWG NW.
Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von vorliegenden Bodenerkenntnissen geprüft. Dann wurde ersichtlich, dass aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und Schichtenwasser eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll demzufolge dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt werden.
Weiterhin sind die Gebäude- und Grenzabstände für eine dezentrale Versickerung zu gering.

2. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

3. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte rechtzeitig ein Ortstermin mit dem KBD der Bezirksregierung Düsseldorf vereinbart werden. Hierzu sind die Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke sowie eine Erklärung, ob Versorgungsleitungen vorhanden sind, und ggf. deren Lagepläne nötig. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, (Ordnungsamt der Stadt Siegburg) der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. sollte eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln zu entnehmen. Weitere Informationen sind auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu finden.

4. Lärmschutz

Das Plangebiet ist in Teilbereichen geräuschmäßig durch das Verkehrsaufkommen der Straße „Neuenhof" und der Feuerwehr- und Rettungsstation vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau werden teilweise überschritten, weswegen Lärmpegelbereiche festgesetzt sind.
Die Lärmpegelbereiche I - III erfordern jedoch keine besonderen Anforderungen an den passiven Lärmschutz, die über die bei Neubauten standardmäßige Bauausführung hinausgehen.
Es wird jedoch für Schlafräume mit Beurteilungspegeln > 45 dB (A) ein Permanentlüfter oder Wandlüfter empfohlen.

4.1 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplan (LEP) IV. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung im Toleranzbereich für die Anflüge liegt und Fluglärm auftreten kann. Es wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster etc. und für Schlafräume Permanentlüfter nach den Vorgaben einzubauen.

5. Altlasten

Chemische Analysen zeigen, dass lokal der Zuordnungswert Z 2 nach LAGA Boden (LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Gesetzliche Grundlage: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) überschritten wird. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden - Mensch kann hier jedoch ausgeschlossen werden, da im Zuge des Neubaus ein Großteil der Auffüllungen ausgekoffert wird sowie eine Versiegelung stattfindet. Daraus ergeben sich aus umweltgeologischer Sicht keine Beeinträchtigungen hinsichtlich gesundem Leben auf dem Grundstück. Bei den Bauarbeiten sind die einschlägigen Regeln zur Arbeitssicherheit zu beachten. *Die erforderlichen Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und das Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu informieren.* Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser besteht derzeit die Gefahr einer Durchströmung der Auffüllungen durch den Schichtwasserhorizont, der dem östlich angrenzenden, verfüllten ehemaligen Siefen zuströmt. Es bleibt festzustellen, dass mit Ausnahme der weniger kritischen Parameter Leitfähigkeit, Sulfat und Chlorid im Eluat keine Grenzüberschreitungen vorliegen. Zudem wird durch die Auskofferung die Masse der Auffüllungen stark verringert. Weiterhin wird aufgrund des Feuchtigkeitsschutzes das Wasser gezielt gefasst und abgeleitet werden müssen, sodass keine Durchströmung mehr stattfinden wird. Daher wird durch die Baumaßnahme die Situation erheblich verbessert. Einzelheiten sind dem Geologischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft mbH Spitzlei & Jossen vom März 2009 zu entnehmen (siehe Anlage zur Begründung). Laut Angaben des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises liegen teilweise erhöhte Kohlendioxidwerte in der Bodenluft vor (Altlastenkatasternummer: 5209/0084).
Es grenzen weitere Altlastenverdachtsflächen an das Plangebiet mit den nachfolgenden Ziffern:
Nr. 5209 / 1058, 5209 / 1059 und 5109 / 1207.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks ist anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) 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.

Grundriss Tiefgarage

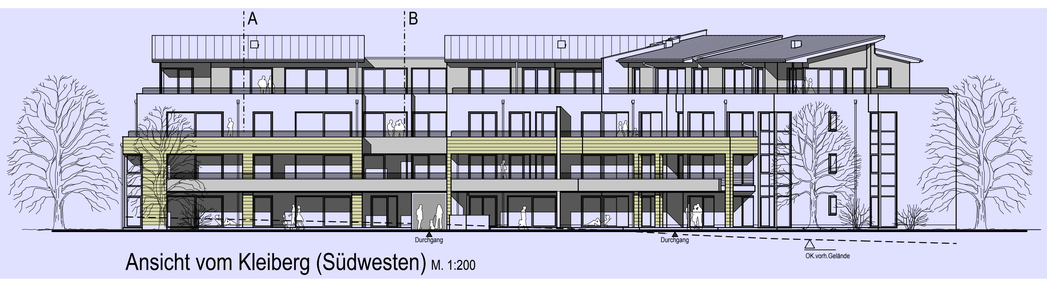
M. 1 : 500

Perspektivische Darstellung (beispielhaft)

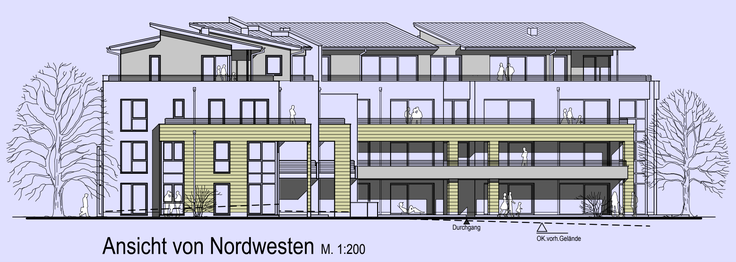
Städtebaulicher Entwurf

M. 1:500

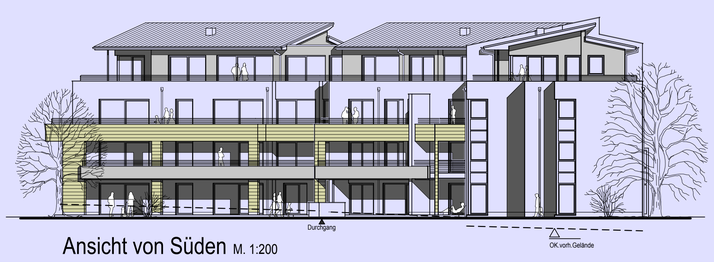
Eingangsansicht (Nordosten) M. 1:200



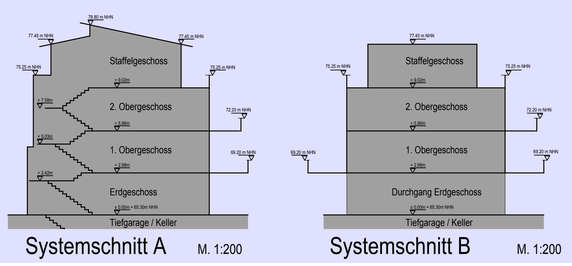
Ansicht vom Kleiberg (Südwesten) M. 1:200



Ansicht von Nordwesten M. 1:200

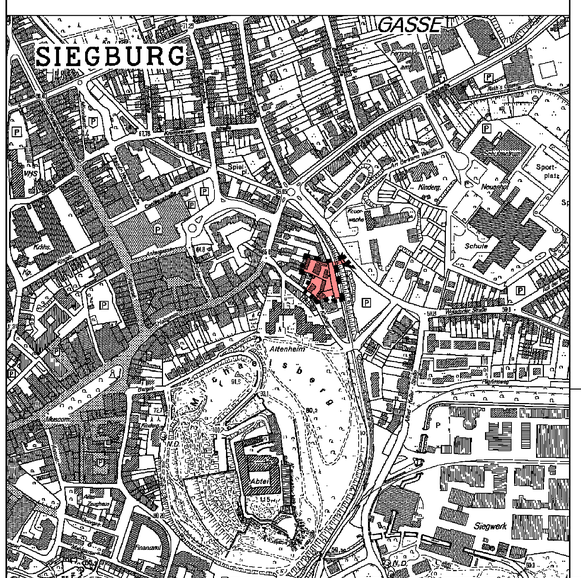


Ansicht von Süden M. 1:200



Systemschnitt A M. 1:200 Systemschnitt B M. 1:200

Übersicht 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude
- III Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 58.75 Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- PD/FD Pultdach/Flachdach
- TGa Tiefgarage
- KD Kanaldeckel

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage

Stand: _____

den Anforderungen gem. § 1 PlanzV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, _____ _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl 0,4
III Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGA Tiefgarage
- Stp Stellplatz
- Carp Carport, überdachter Stellplatz
- GFL: A, V, ö Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Anlieger, Versorger und öffentliche Belange
- GFL: A, V, Vt. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Anlieger, Versorger und Vorhabenträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhhaben- und Erschließungsplanes (VEP)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Abgrenzung zwischen WA1 und WA2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- 12° Dachneigung 12°
- Fläche zum Anpflanzen von Hecken
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Planzeichen

- M1 Müllsammelplatz am Abholtag, zugehörig zu WA1
- M2 Abstellplatz für Mülltonnen, zugehörig zu WA2

Entwurf und Anfertigung
Heinz Hennes, Stadtplaner

Lohmar, den 10.09.2010
ergänzt am 05.01.2011

_____

ARCHITEKTENKAMMER NRW VORBEHALTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER S 91184

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch
(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 desGesetzes 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 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48 UND VORHABEN - UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 3 M. 1:250

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) am _____ vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Siegburg beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Siegburg,_____ Bürgermeister _____	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Ort und Dauer wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht. Siegburg,_____ Bürgermeister _____	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht. Siegburg,_____ Bürgermeister _____
Der Rat der Stadt Siegburg hat diesen Bebauungsplan am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen. Siegburg,_____ Bürgermeister _____	Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Siegburg,_____ Bürgermeister _____	Dieser Plan ist der Urkundsplan. Siegburg,_____ Bürgermeister _____