KREISSTADT SIEGBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 / 7

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA[1] und WA[2]) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Die traufseitigen Wandhöhen der baulichen Anlagen dürfen im WA[1] das Maß 7,00 Meter, im WA[2] das Maß 6,25 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

2.2 Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen im WA[1] dürfen das Maß 11,50 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 2.3) bis Oberkante Dachhaut.

2.3 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade (Nordseite der überbaubaren Flächen WA[1] und WA[2]) am nächsten gelegen ist.

3. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Im WA[1] sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

3.2 Im WA[2] sind Garagen, offene oder überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privater Wohnweg" besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Zwerchhäuser (Gauben, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sowie Dacheinschnitte sind über dem maximal zulässigen Vollgeschoss nur bis zu 40 % der Dachlänge zulässig.

Hinweise

1. Altablagerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21/7 liegt im östlichen Randbereich einer früheren Deponie, auf welcher sich größtenteils ein Verkehrsübungsplatz befindet und die im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerung Nr. 5209/82 erfasst ist. Laut umweltgeologischer Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1992 handelt es sich um eine in den 1950er und 1960er Jahren mit Bauschutt, Boden, Schlacken, Aschen und Hausmüll verfüllte Kiesgrube.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21/7 wurde im Jahr 2008 seitens des städtischen Liegenschaftsamtes eine weitere Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Der Grundstücksbereich wurde vom beauftragten Ingenieurbüro mit Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 Metern und der Entnahme und Analyse von Bodenproben untersucht. Auf dem Flurstück 22/3 wurden weitgehend unauffällige Kiesauffüllungen mit Sand und Schluffanteilen in einer Mächtigkeit von 1 bis 1,9 Meter erbohrt. Der westliche Plangebietsrand ist durch eine mehrere Meter mächtige Auffüllung aus einem stark schluffigen Feinsand mit Ziegelresten, Schlacken, Glas und Keramiklagen gekennzeichnet. Plastikabfälle oder Hausmüll bzw. seine Zersetzungsprodukte lagen im Unterschied zu den Bohrfunden der ersten Untersuchung in diesem Geländeabschnitt nur untergeordnet vor.
Laut Untersuchungsbericht (Anlage zur Begründung) sind die durchgeführten chemischen Analysen der Bodenproben in Wesentlichen, die beprobte Bodenluft und der untersuchte Oberboden gänzlich als unauffällig zu bezeichnen. Im Bericht wird darauf hingewiesen, das Aushubmaterial teils nach EU-Vorgaben zu entsorgen ist und für die geplanten Bauwerke gründungstechnisch besondere Maßnahmen notwendig sind, da im Bereich der tiefreichenden Anfüllung keine hinreichende und gleichmäßige Lagerdichte zu erwarten ist.

Da das Plangebiet weitgehend innerhalb der Fläche "Altablagerung Nr. 5209/82" liegt, ist im Baugenehmigungsverfahren die Fachabteilung des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

2. Recyclingbaustoffe

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

3. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnugsgemäß 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.

4. Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann trotzdem nicht gewährt werden.
Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Erd- bzw. Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen. Sollen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

5. Artenschutz

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, sind in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen, die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

6. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Hinsichtlich Baumbestand ist die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg" (Baumschutzsatzung) zu beachten.

Übersicht 1:5000

ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude
- Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude
- II + DG — Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 58,75 — Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- PD/FD — Pultdach/Flachdach
- KD — Kanaldeckel

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage

Stand: 21.10.2009

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

Siegburg, 08.03.2010 — gez. B. Alex
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl 0,4

Bauweise, Baulinien, 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
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- PW — privater Wohnweg
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SD / WD — Satteldach / Walmdach
- 30° - 45° — Dachneigung, untere - obere Grenze
- ST/GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe auch Textl. Festsetzung Nr. 4.1
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) siehe auch Hinweis Nr.1
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch
(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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)

BEBAUUNGSPLAN NR. 21/7

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 10 M. 1:500

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 26.11.2009 vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Siegburg beschlossen worden.
Dieser Beschluss wurde am 06.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Siegburg, 08.03.2010
Bürgermeister gez. F. Huhn

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.03.2010 bis 30.04.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.03.2010 öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, 17.06.2010
Bürgermeister gez. F. Huhn

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ____ bis ____ gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____ öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, ____
Bürgermeister ____

Der Rat der Stadt Siegburg hat diesen Bebauungsplan am 24.06.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.
Siegburg, 25.06.2010
Bürgermeister gez. F. Huhn

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Siegburg, 08.07.2010
Bürgermeister gez. F. Huhn

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein.
Bürgermeister ____