



KREISSTADT SIEGBURG

1. Änderung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 9 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - Es sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerehalb des gesamten Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)
 - Offene und überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
 - Offene und überdachte Stellplätze sind auch in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Jeder Stellplatz pro Baugrundstück ist darüber hinaus auch im Bereich der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.

II. Schallschutz

4.1 Aktiver Schallschutz

Im Abschnitt entlang der Frankfurter Straße, der in der Planzeichnung mit „Lärmschutzwand“ bezeichnet ist, ist eine Schall absorbierende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern über dem Straßenniveau der Frankfurter Straße zu errichten.

4.2 Passiver Schallschutz

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten rechnerischen Schalldämmmaßwerte $R_{w, \text{eff}}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einsch. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Möglichester Außenlärmpegel (von - bis dB(A))	Erforderlich $R_{w, \text{eff}}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überdachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R_{w, \text{eff}}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile

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

5. Grünordnerische Festsetzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist 1 Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung richtet sich nach der Pflanzliste. Die dortigen Angaben zu den Pflanzarten und der Mindestpflanzqualität sind verbindlich.

PFLANZLISTE	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn 'Etrisk'	Acer campestre 'Etrisk'
Spiralhorn 'Olimpas'	Acer palmatum 'Olimpas'
Silberahorn 'Typ Ley I'	Acer glabrum 'Typ Ley I'
Esche 'Geesink'	Fraxinus excelsior 'Geesink'
Staubahorn	Prunus calleryana 'Ombriker'

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16-20 cm

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist 1 Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung richtet sich nach der Pflanzliste. Die dortigen Angaben zu den Pflanzarten und der Mindestpflanzqualität sind verbindlich.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauO NRW)

- Dachform**

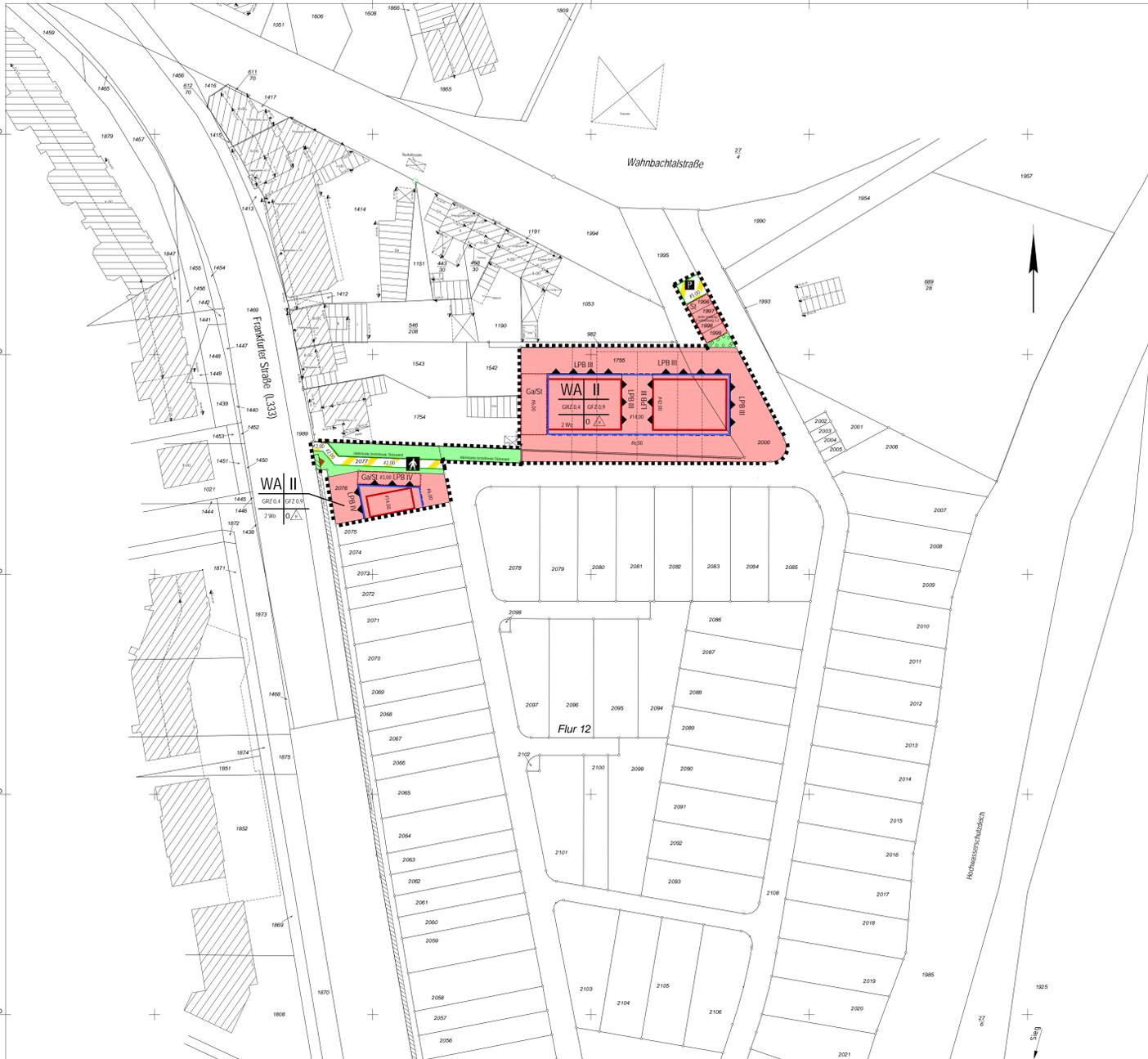
Als Dachform sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 20 Grad und Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig.
- Dachgauben**

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 je Fassadenlänge pro Gebäude gestattet. Innerhalb der Gesamtlänge sind ein oder mehrere Gauben zulässig.
- Hinweise**
 - Kampfmittel**

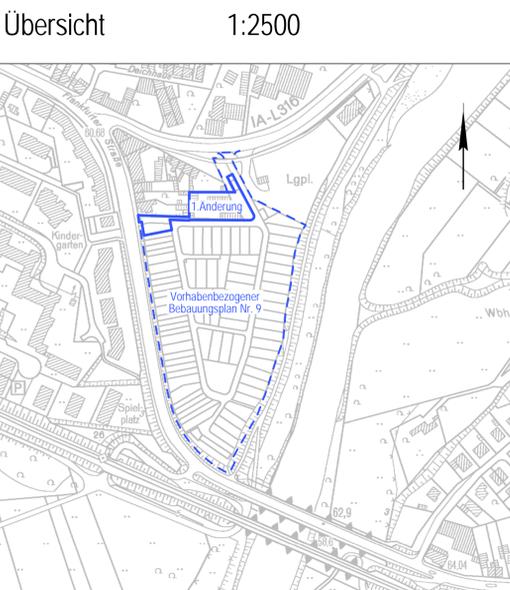
Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erd- und Baubearbeitung muss der KBO (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbesitzungsdienst NRW, Rheinland, Außenstelle Köln) benachrichtigt werden, um eine geophysikalische Untersuchung vorzunehmen. Folgende Unterlagen sind hierfür vorzulegen: Bestimmung der zu untersuchenden Flächen, Flächengröße, Art der Baubearbeitung, Erfolge zusätzlicher Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird seitens des KBO eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
 - Archäologische Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichen, 51491 Overath, Tel. 02206 80039, Fax: 02206 80517 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 DSchG NW wird hingewiesen.
- Abfallwirtschaft**
 - Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
 - Das im Rahmen der Baurealmachung der Grundstücke anfallende bauchuttunfähige oder organisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflagerungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsgeweise des abzuführenden Bodenmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Kreis Siegburg, Sachgebiet „Ökologische Abfallwirtschaft“ anzugeben. Dazu ist die Entsorgungslage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Einsicht in technische Regelwerke**

Die technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Siegburg eingesehen werden.



Ansichten der zur Auswahl stehenden Haustypen (ohne Maßstab)



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

	Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen, Wirtschaftsbau, Industriegebäude
	Öffentliche Gebäude z.B. Rathaus
	Topographisch nachgezeichnetes Gebäude (Signatur wie oben)
	Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
	Fluglinie
	Flurstücksgrenze
	Zaun
	Einstöckiges Gebäude
	Schreiber (Wasser/Gas)
	Unterföhrungsleitung
	Kabelschacht, Kabelkasten
	sonstiger Schacht
	58.75 Höhenlage über NN
	Bordstein
	Straßenschildkasten
	Mauer
	Feuer-Traufpunkte
	Straßenlaterne
	Gebäude-, Warm-, Wasserleitungen

Es wird beschiedigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen gem. § 1 PlanV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand: 08.02.2010

Bonn, 15.09.2011

gez. M. Pflüsch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. im W 2 Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 0.9 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

nur Hausgruppen zulässig

offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, öffentlich

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 Bepflanzungen

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 / G. Garage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 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. 122), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum 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)

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 12 M. 1:500

Die Aufstellung der 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauGB

am 18.05.2011

Die Entwurf der 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit

von 20.06.2011

bis 22.07.2011

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung werden

am 08.06.2011

öffentlich bekannt gemacht.

Siegburg, 25.07.2011

Siegburg, 25.07.2011

Bürgermeister: gez. F. Hühn

Bürgermeister: gez. F. Hühn

Der Rat der Stadt Siegburg hat die 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

am 20.10.2011

am 09.11.2011

gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Sitzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Kraft.

Siegburg, 21.10.2011

Siegburg, 10.11.2011

Siegburg, 21.10.2011

Bürgermeister: gez. F. Hühn

Bürgermeister: gez. F. Hühn

Bürgermeister: gez. F. Hühn