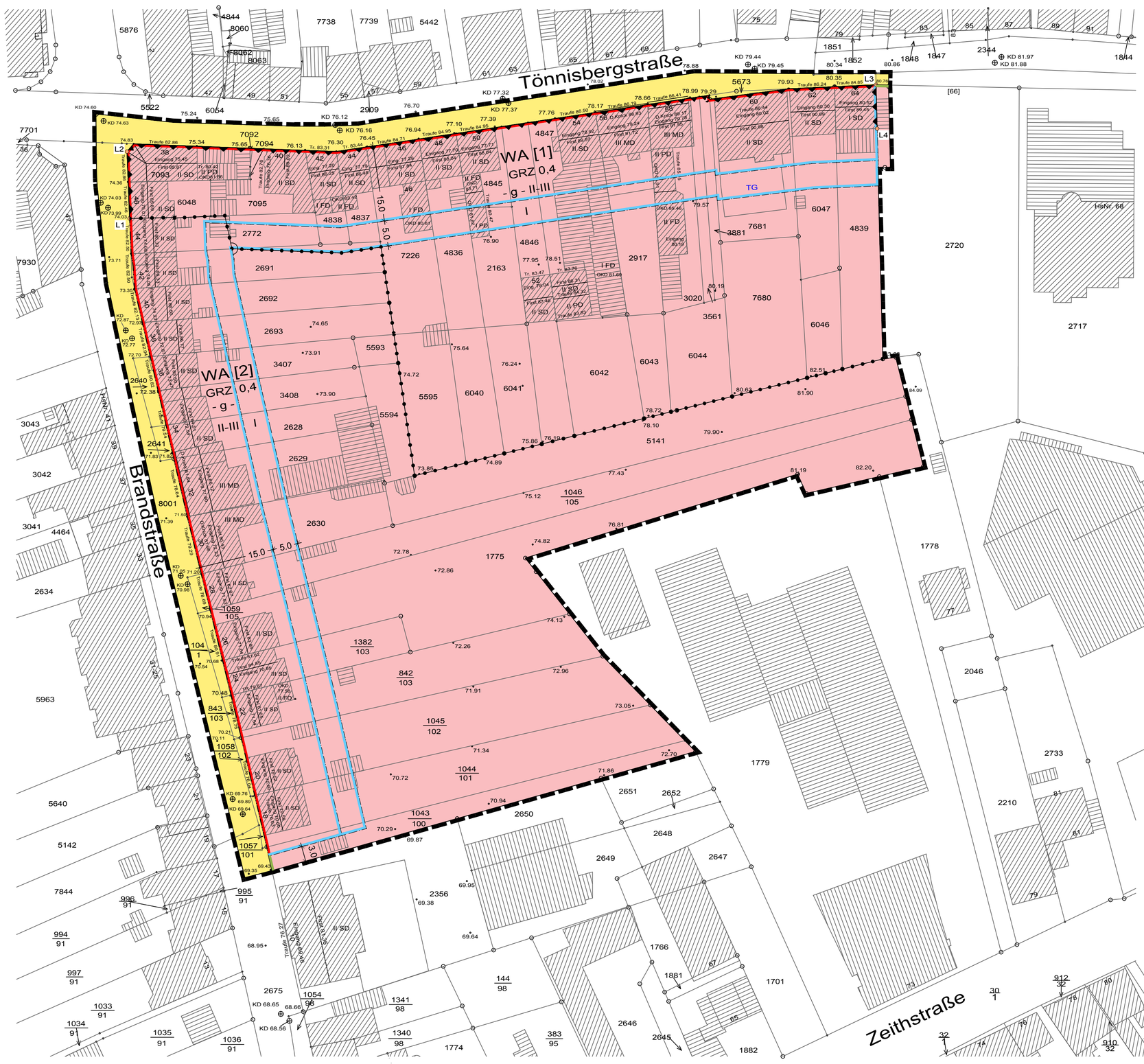
# KREISSTADT SIEGBURG
# BEBAUUNGSPLAN NR. 47/1




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg (Nogenter Platz 10), im Planungs- und Bauaufsichtsamt, eingesehen werden.

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA [1], [2]) sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA [1], [2]) können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.1.3 Die nach BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.1.4 Die nach BauNVO im allgemeinem Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Festsetzung „Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß $\boxed{\text{II–III}}$" sind im rückwärtigen Bereich mehrgeschossiger Hauptgebäude auch eingeschossige Anbauten zulässig.

1.2.2 Die traufseitigen Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen das Maß 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.4) 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.

1.2.3 Die Firsthöhen (FH) bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen dürfen das Maß 15,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt gem.1.2.4 bis Oberkante Dachhaut.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade. Im Bereich des Eckgrundstücks ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

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

1.3.1 Oberirdische Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3.2 Unterirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen um bis zu 6 Meter überschritten werden, unter der Bedingung, dass die unterirdische Garage nicht aus dem natürlich anstehenden Gelände herausragt.

1.3.3 Unterirdische Garagen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen.

1.4 Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

1.4.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.

1.5 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V nach DIN 4109 festgesetzt.

Im WA [1] sind die Lärmpegelbereiche IV und V in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle in der Planzeichnung mit Nummerierung und Signatur entlang der Baulinie und Baugrenze eingetragen. Der entlang der Baugrenze festgesetzte Lärmpegelbereich gilt für alle Gebäudeseiten, die parallel oder in einem Winkel bis 90° zur jeweiligen Baugrenze liegen.

| Abschnitt | Lärmpegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) |
|---|---|---|
| Fassadabschnitte mit höheren Anforderungen | | |
| L 1 – L 2 | IV | 66 - 70 |
| L 2 – L 3 | V | 71 - 75 |
| L 3 – L 4 | IV | 66 - 70 |

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 : Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im WA [1] gilt für seitlich befindliche Außenbauteile im Bereich von Baulücken (jeweils auf der West- und Ostseite der Gebäude), der Lärmpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66- 70 db(A). Für die rückwärtigen Außenbauteile gilt der Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61- 65 db(A).

Im WA [2] gilt für Außenbauteile der Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61- 65 db(A).

Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten.

In Abhängigkeit von den jeweiligen Raumnutzungen müssen mindestens folgende erforderlich resultierende Schalldämm-Maße (erf.R´w,res.) nachgewiesen werden:

| Lärm - pegel - bereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärm-pegel zur Tageszeit | Raumarten | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen und ähnliches | Büroräume und ähnliches [1]) |
| | in dB (A) | erf.R´w,res. des Außenbauteils in dB | | |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 50 | 45 | 40 |

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 (Nov. 1989) : Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1.5.2 Schalldämmlüfter:

Im gesamten Plangebiet ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen, sicher zu stellen.

1.5.3 Durch Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Bescheinigung ist von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz auszustellen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

### 2. Baugestalterische Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich als geneigte Dächer in Form von Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.

2.1.3 Dachgaube und Zwerchhaus (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sind ausschließlich im Bereich der unteren Dachebene zulässig. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.

2.1.4 Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses darf 40 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 40% der Breite eines Gebäudeabschnittes nicht überschreiten.

2.1.5 Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäuser darf in der Summe je Gebäudeseite maximal 60 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 60% der Breite eines Gebäudeabschnittes betragen.

## HINWEISE

1. Altlasten

Das im Plangebiet liegende Grundstück „Tönnisbergstraße 54" (Flurstück 4847) ist im Hinweis- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandorthinweisfläche mit der Registriernummer 5109/1183-0 erfasst.
Im Rahmen einer systematischen Altstandorterhebung wurde unter der Adresse „Tönnisbergstraße 54" ein ehemaliger Betriebsstandort ermittelt, an dem möglicherweise mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Nach den vorliegenden Erkenntnissen hat sich hier in der Vergangenheit eine Vulkanisieranstalt befunden. Außerdem soll dort nach Angaben der Gewerbedatei auch eine Kinderwagenfabrik betrieben worden sein. Bis zum heutigen Zeitpunkt gibt es jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Vornutzungen schädliche Bodenveränderungen verursacht worden sind. Auch aufgrund der geringen Grundstücksgröße besteht für die Altstandorthinweisfläche ein gering einzustufender Bodenbelastungsverdacht.
Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen ist das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Werden bei Bauarbeiten nicht erkundete, verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (§ 2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) bzw. alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten generell sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., die Durchführung einer Sicherheitsdetektion. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen.

3. Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011.
Einzelheiten zum Thema Fluglärm sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan anliegt.

4. Artenschutz

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

5. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg" (Baumschutzsatzung) zu beachten.

## ÜBERSICHT 1:5000

## ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Rathaus — Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- III — Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- • 64.80 — Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- MD Mansarddach
- FD Flachdach

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

Siegburg, 16.09.2014 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)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl z.B. 0,4

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

- g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier:

- L1 L2 — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB), siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 .
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## RECHTSGRUNDLAGE

**Baugesetzbuch**
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**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) Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**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 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

## 1. BEBAUUNGSPLAN NR. 47/1
Ausfertigung

**GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 2 und 3 M. 1:500**

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 17.10.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 06.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Siegburg, 03.09.2014
gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister

In der Zeit vom 14.11. 2013 bis 13.12.2013 ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 06.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt worden.
Siegburg, 03.09.2014
gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.06.2014 bis 04.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Siegburg, 03.09.2014
gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ____ bis ____ gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich erneut beteiligt worden.
Siegburg, ____
(Franz Huhn) Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 02.10.2014 als Satzung beschlossen.
Siegburg, 16.10.2014
gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.
Siegburg, 16.10.2014
gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Siegburg, 22.10.2014
gez. F. Huhn (Franz Huhn) Bürgermeister