

# KREISSTADT SIEGBURG

## Bebauungsplan Nr. 6/10

Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB (Stand: Februar 2020)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 3 und § 4 BauNVO)

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR[1], WR[2], WR[3] und WR[4]) sind zulässig:
  1. Wohngebäude,
  2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR[1], WR[2], WR[3] und WR[4]) können ausnahmsweise zugelassen werden:
  1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
  2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Die nach der BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den Teilen des Plangebietes mit den Bezeichnungen WR[1], WR[2], WR[3] und WR[4] nicht zulässig.
- 1.4 Schutzbedürftige Einrichtungen gemäß § 5 Abs. 1 des Fluglärmsgesetzes (FluglärmG), die zu den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zählen sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind innerhalb der Nachtschutz-Zone des Flughafens Köln/Bonn nicht zulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA[1], WA[2] und WA[3]) sind zulässig:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- 1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA[1], WA[2] und WA[3]) können ausnahmsweise zugelassen werden:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.7 Die nach der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Teilen des Plangebietes mit den Bezeichnungen WA[1], WA[2] und WA[3] nicht zulässig.
- 1.8 Die nach der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Teilen des Plangebietes mit den Bezeichnungen WA[1], WA[2] und WA[3] nur ausnahmsweise zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Folgende Wandhöhen der baulichen Anlagen bzw. traufseitige Wandhöhen bei geneigten Dächern dürfen nicht überschritten werden:  
In den Teilen des Plangebietes mit den Bezeichnungen...
- |                        |            |
|------------------------|------------|
| WA[1], WA[2] und WA[3] | 9,00 Meter |
| WR[1], WR[3] und WR[4] | 8,00 Meter |
| WR[2]                  | 6,50 Meter |
- Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt gem. Pkt. 1.2.3 bis zur Oberkante der Attika oder der Brüstung, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Folgende Firsthöhen bzw. höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen dürfen nicht überschritten werden:  
In den Teilen des Plangebietes mit den Bezeichnungen ...
- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| WA[1], WA[2] und WA[3] | 12,00 Meter |
| WR[1], WR[3] und WR[4] | 11,00 Meter |
| WR[2]                  | 9,50 Meter  |
- Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt gem. Pkt. 1.2.3 bis Oberkante Dachhaut.
- 2.3 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist.

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone und Hauseingangstrepfen, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten.
- 3.2 Terrassen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 Meter überschreiten.
- 3.3 In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR[4] dürfen Doppelhaushälften die rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2,50 Meter überschreiten, wenn dies der Anpassung der kürzeren Haushälfte an die vorhandene längere Haushälfte dient.

## **4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

- 4.1 Ober- und unterirdische Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Abstandsflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude zulässig.
- 4.2 Garagen und Stellplätze dürfen in den Teilen des Plangebietes mit den Bezeichnung WR[1], WR[4], WA[1], WA[2] und WA[3] die Baugrenzen um bis zu 9,00 Meter, im Bereich mit den Bezeichnung WR[2] und WR[3] um bis zu 5,00 Meter überschreiten; sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt; die nicht in erforderlichem Maße in den unter 4.1. genannten Flächen untergebracht werden können.
- 4.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,00 Meter zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

## 5 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den Bereichen des Wohngebietes mit den Bezeichnungen WR[1] und WR[4] sind höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Gebäude einer Hausgruppe zulässig.
- 5.2 Im Bereich des Wohngebietes mit der Bezeichnung WR[2] sind höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 qm ist nur eine Wohnung je Gebäude zulässig.
- 5.3 Im Bereich des Wohngebietes mit den Bezeichnungen WR[3] sind höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Gebäude einer Hausgruppe zulässig. Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 qm ist nur eine Wohnung je Gebäude zulässig.
- 5.4 In den Bereichen des Wohngebietes mit den Bezeichnungen WA[1], WA[2] und WA[3] sind höchstens 3 Wohnungen je Gebäude zulässig.

## 6. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### 6.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß der Anlagen 4 und 5 des der zugehörigen Planbegründung angefügten schalltechnischen Prognosegutachtens (Tag/Nacht) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 (Seite 18).

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

### 6.2 Schallschutz / Schallgedämmte Belüftung in Schlafräumen

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind innerhalb des Plangebietes in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) mit einem Mindest-Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35$  dB(A) vorzusehen.

### 6.3 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

### 6.4 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.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

(§§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW)

### 7.1 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Die Begrünung kann z.B. aus Stauden und Gehölzen sowie Rasen bestehen. Heimische Pflanzen bzw. eine Insekten- und Vogelfreundliche Bepflanzung sollten bevorzugt werden.)

### 7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je .....qm Grundstücksfläche / je angefangene ..... qm neu versiegelte Fläche .....(Anzahl)..... heimischer Laub- oder Obstbaum gem. .... zu pflanzen.

Pflanzqualität: .....

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Anm.: Einzelheiten sind noch zu ermitteln bzw. festzulegen.)

### 7.3 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzung

Im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden.

## Hinweise

### 1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtung aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben) am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Flurstücks 2270. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (Bezirksregierung Düsseldorf) empfiehlt eine Überprüfung zu überbauender Flächen auf Kampfmittel.

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.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

### 2. Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe des v.g. Lärmschutzbereichs bzw. ragt nördlich mit einigen Grundstücken in die „Nacht-Schutzzone“ hinein. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen.

Die Begrenzungslinie der „Nacht-Schutzzone“ wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **3. 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. U.a. ist es grundsätzlich verboten, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung bedürfen einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen.

### **4. Abfallwirtschaft**

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz