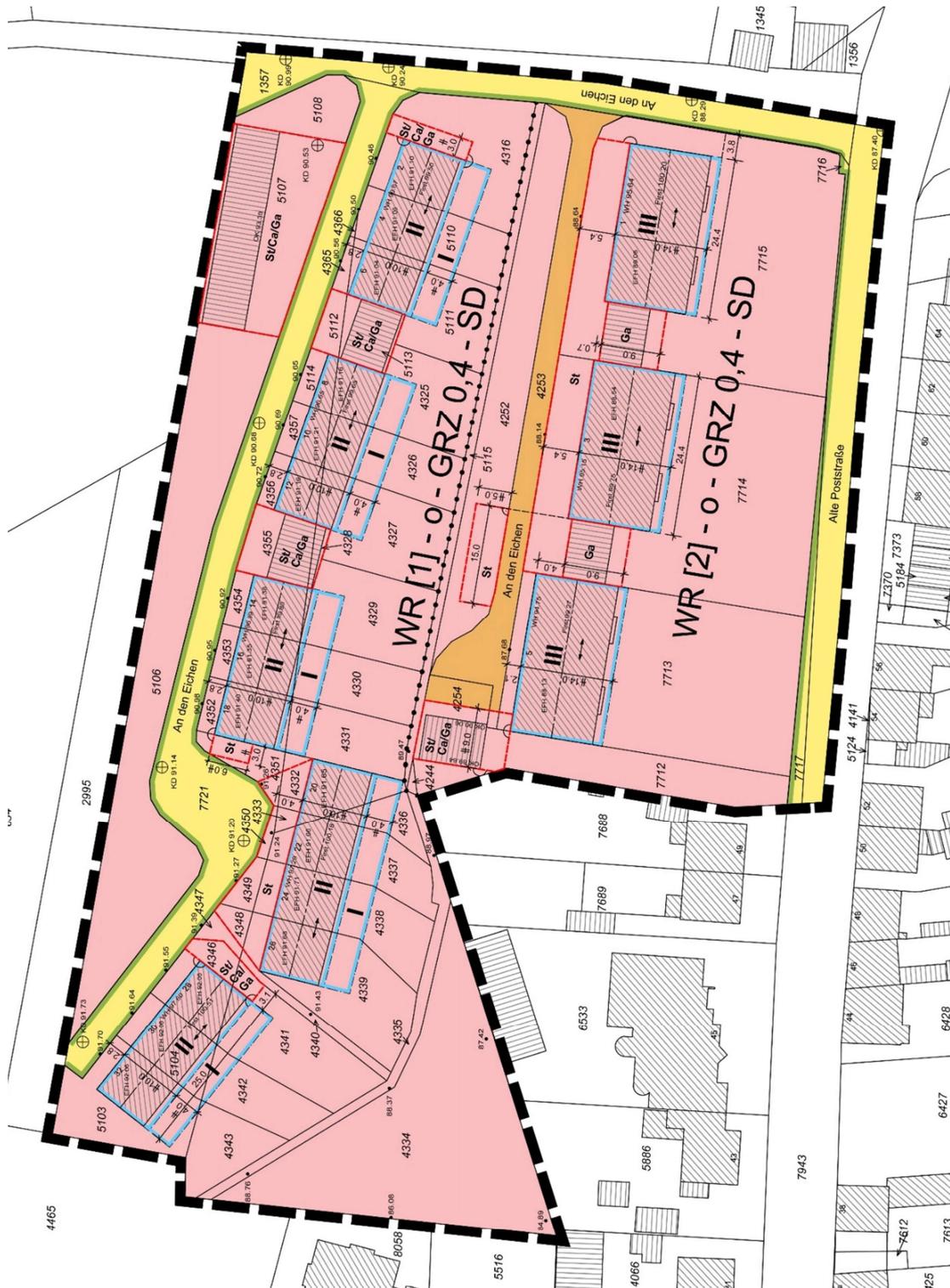


# KREISSTADT SIEGBURG

## Bebauungsplan Nr. 17/3 Entwurf zum Satzungsbeschluss

### PLANZEICHUNG



# KREISSTADT SIEGBURG

## Bebauungsplan Nr. 17/3

Entwurf zum Satzungsbeschluss

*(Änderungen/Ergänzungen sind kursiv dargestellt.)*

### 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.

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 3 und 13 BauNVO)

1.1.1 Im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR[1] und WR[2] sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.2 Im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR[1] und WR[2] können die folgenden, unter § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR[1] und WR[2] können Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO) und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 In dem Teil des Wohngebietes mit der Bezeichnung WR[1] dürfen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „2 Vollgeschosse als Höchstmaß“ folgende Maße nicht überschritten werden:

- traufseitige Wandhöhe: 6,50 Meter
- Firsthöhe: 9,25 Meter

Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei der Firsthöhe bis Oberkante Dachhaut.

1.2.2 In dem Teil des Wohngebietes mit der Bezeichnung WR[2] dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:

- traufseitige Wandhöhe: 7,50 Meter
- Firsthöhe: 12,00 Meter

Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei der Firsthöhe bis Oberkante Dachhaut.

- 1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke entlang der Verkehrsfläche „An den Eichen“, der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

- 1.3.1 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.
- 1.3.2 Terrassen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 Meter überschreiten.

### **1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m.d. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

- 1.4.1 Stellplätze ohne und mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.4.2 Vor Garagen und Stellplätzen mit Überdachung (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,00 Meter zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 1.4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.

### **1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.5.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind 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 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

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

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  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:

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

### 1.5.2 Schallschutz und 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  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$  vorzusehen.

### 1.5.3 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

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

### 1.5.4 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.

## 2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

### 2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen und traufständig anzuordnen.

2.1.2 Die Dachform und -neigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind frei wählbar.

### 2.2 Gestaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind zu begrünen. (Die Begrünung kann z.B. aus Stauden und Gehölzen sowie Rasen bestehen. Heimische Pflanzen bzw. eine Insekten- und Vogelfreundliche Bepflanzung sollten bevorzugt werden.)

Begrünte Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

### 1. 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. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der „Nacht-Schutzzone“ ist mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen.

Weitere Informationen sind der Planbegründung zu entnehmen.

### 2. Artenschutz

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.*

*Im Prüfungsbericht, der der Planbegründung anliegt, gelangt der Gutachter zu der Einschätzung, dass das Gelände keine oder nur eine vergleichsweise geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten besitzt. Diese Prognose stützt sich auf eine einmalige Begehung, die insgesamt nicht ausreicht, um belastbare Aussagen zu treffen. Daher sind vertiefende Nachuntersuchungen erforderlich, um zu belegen, dass es durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt.*

*Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen und nicht lediglich der Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben bzw. die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung und der Abriss von Gebäuden bedürfen zwingend einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen.*

*Die fachgutachterliche Bewertung ist der städtischen Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.*

*Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil B der Planbegründung) und dem v.g. Prüfungsbericht (Anlage zur Planbegründung) zu entnehmen.*

*Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, sind in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen, die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 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.*

*Aus artenschutzfachlicher Sicht sollte auf die Anlage von Schottergärten verzichtet werden.*

*Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung wird empfohlen.*

Weitere Informationen sind der Planbegründung zu entnehmen.

### **3. Altlasten**

Im Bereich der Flurstücke 7714, 7715 und 4253 auf der südöstlichen Seite des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eine Altablagerungshinweisfläche nachrichtlich erfasst.

Werden bei Bauarbeiten im Plangebiet verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist gem. § 2 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) NRW unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren. Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, usw.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Weitere Informationen sind der Planbegründung zu entnehmen.

### **4. Bodendenkmalschutz**

*Hinweise auf Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes liegen nicht vor.*

*Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW wird verwiesen. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

## 5. 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.

## 6. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) zu beachten. Grundsätzlich sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Die Baumschutzsatzung kann im Rathaus oder auf der Internetseite der Stadt Siegburg eingesehen werden:

[www.siegburg.de](http://www.siegburg.de)

>Leben in Siegburg >Umwelt >Themengebiete >Bäume >Informationen zum Thema Baumschutz

## 7. Kampfmittelbeseitigung

*Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.*

*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. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ ist zu beachten. (Das v.g. Merkblatt und weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu finden.)*