



Rechtsgrundlagen

BauGB : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO : BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunikativen Ortsschildern – Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

BNatSchG : Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) : Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Plangrundlage
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerk
1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Siegburg hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr. beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am durch Außerdem ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Siegburg (.....) einzusehen.

Siegburg, den Bürgermeister

2. Beschluss der öffentlichen Auslegung
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans Nr. mit Begründung und Umweltbericht wurde am gefasst.

Siegburg, den Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Siegburg am

Siegburg, den Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Siegburg, den Bürgermeister

5. Abwägung
Der Rat der Stadt Siegburg hat am in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegburg, den Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Siegburg hat am den Bebauungsplan Nr. bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Siegburg, den Bürgermeister

7. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Siegburg vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Siegburg, den Bürgermeister

8. Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Siegburg bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Siegburg, den Bürgermeister

9. Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Siegburg, den Bürgermeister

1. Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Baugebiet Wohnen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
maximal zulässige Grundflächenzahl
max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN
max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN
max. zulässige Wandhöhe in Meter über NHN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
abweichende Bauweise
Baugrenze
- 4. Dachgestaltung**
Sattel- / Flachdächer
- 5. Sonstige Planzeichen**
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Tiefgarage
Sichtschutzwand
Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Lämpfegelbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- | Nutzungsschablone | | Nutzungsschablone | |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------|---|
| Wohnen | a | Wohnen | abweichende Bauweise |
| 0,6 | FH 72,00 m ü NHN
GH 67,70m ü NHN | Grundflächenzahl | max. Firsthöhe
max. Gebäudehöhe
max. Wandhöhe |
| SD, FD | SD 20 - 45° | Dachgestaltung | Dachneigung |

2. Zeichen der Plangrundlage und weitere Planzeichen

- 1886 1885 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
- 218.79 vorhandene Gebäude / Nebengebäude
- FH 72,10 vorhandene Gebäudehöhen
- 15,5 Vermaßung in m
- 95° Winkelvermaßung in Grad

3. Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Baugebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen“**
1. Innerhalb des Baugebietes sind Wohnnutzungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
2. Ausnahmsweise sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
3. Unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf nur durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Keller- und Technikräume etc.) bis zu einem Höchstwert von 0,8 überschritten werden.
Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen
Maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN bei Flachdächern.
Maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN bei Flachdächern.
Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.
Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über NHN. Die max. Wandhöhe ist zu messen an der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einem Abstand von 6 m zur westlichen Grundstücksgrenze ohne Abstand an die Grenze zu bauen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 BauO NW)

Dachgestaltung
Zulässig sind Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 45° auszuführen.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen
Ferner wird festgesetzt, dass die weitergehende Gestaltung der Dächer und Fassaden und bestimmter Bauteile baulicher Anlagen und Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen am Deichhaus" auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans vorzunehmen ist.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind Arten der unten angeführten Gehölzliste zu verwenden.

Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Siegburg auf Basis einer gültigen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist in Kenntnis zu setzen.

- Gehölzliste**
- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Stachelbeere | Rubus uva-crispa |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Rote Johannisbeere | Ribes sivestris |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Hasel | Corylus avellana |
| Rhamnus frangula | Rhamnus frangula |
| Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Ein- und Zweiflügeliger Weißdorn | Crataegus monogyna, - laevigata |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Heckenkirsche | Rhamnus catharticus |
| Pflaenhülchen | Lonicera xylosteum |
| Blüthartriegel | Euonymus europaeus |
| Kornelkirsche | Cornus sanguinea |
| Gelbholz-Hartriegel | Cornus mas |
| Liguster | Cornus stolonifera "Flaviramea" |
| Elbe | Ligustrum vulgare |
| Hainbuche | Taxus baccata |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Rotbuche | Acer campestre |
| | Fagus sylvatica |

- Bäume I. Ordnung**
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bäume II. Ordnung**
Hainbuche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Hängebirke (Betula pendula)
Bergahorn (Ulmus glabra)

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz-Vorkehrungen zum Gewerbelärm
In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind in schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) nur Festverglasungen, nur zu Reinigungszwecken offene Fenster oder Prallscheiben zulässig.

Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren
Es können Ausnahmen von den oben getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Lärmquelle, die die oben beschriebenen Vorkehrungen erforderlich macht, dauerhaft verlagert oder beseitigt wird.

Schallschutz-Vorkehrungen zum Verkehrslärm
Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lämpfegelbereichs III sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Straßenverkehrs im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO NRW baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109, Abschnitt 5 (Stand Januar 2018) vorzusehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach der DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlämpfegeln (Außenlämpfege La (außen) 61 - 65 dB(A)). Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R_{tr,ext} = L - K_{ext}$$

Mit:
L: maßgeblicher Außenlämpfege, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
K_{ext} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
K_{ext} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Büroräumen und Ähnliches
K_{ext} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
R_{tr,ext} = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R_{tr,ext} = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

In dem mit B gekennzeichneten Bereich sind zusätzlich zu den oben angeführten Vorkehrungen zu den Außenbauteilen, in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten über eine andere, unbelastete Gebäudeseite vorhanden ist.

7. Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

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

Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschränkt oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

4. Hinweise

Archäologie
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt 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.

Bodenschutz / Altlasten
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflügelungen) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen. Bei Entsorgung sind vor der Abfuhr die Entsorgungswege der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Dazu gehört die Angabe der Entsorgungsanlage oder die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbaustelle.

Baugrund / Ingenieurgeologie
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Lärmbelastungen
Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm partiell belastet. Zur Wahrung der Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen wurde in dieser Gemengelage im Benehmen mit der Stadt Siegburg gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm eine Zwischenverbindung vorgenommen, die die relevanten Immissionsrichtwerte auf 57,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts festlegt.

Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Einsicht in technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Planungs- und Bauaufsichtsamts der Kreisstadt Siegburg während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Planungs- und Bauaufsichtsamts der Kreisstadt Siegburg

Planungsbüro Schumacher GmbH
Güterstraße 6 D-51674 Wenzl
Telefon: + 49 (0) 2262 - 72050
Telefax: + 49 (0) 2262 - 72056
info@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de
Amtsgericht Köln HRB 94423
Geschäftsleitung
Jürgen Schumacher, Jörg Timmermann

Projekt Nr. 1676
Datei 1676-BP
bearbeitet Neuhaus
gezeichnet Dm
Projektleiter Neuhaus
Aufgestellt Wiehl, März 2021

Stadt Siegburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8/5
"Wohnen am Deichhaus"
Vorentwurf

M 1:250