

# KREISSTADT SIEGBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 39/3

### Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

#### 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 Bauaufsichtsamts, eingesehen werden.

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

- 1.1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sind zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Die nach BauNVO im MU allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die zu den gem. § 5 Abs. 1 des Fluglärmschutzgesetzes (FluGLärmG) schutzbedürftigen Einrichtungen zählen, sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.1.3 Im MU sind ausnahmsweise zulässig:
  - Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- 1.1.4 Die nach BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

1.2.1 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgende festgesetzte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika oder der Brüstungsoberkante. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

- Bei III Vollgeschossen max. WH: 7,50 m
- Bei IV Vollgeschossen max. WH: 10,00 m
- 1.2.2 Die Firsthöhe bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen folgende festgesetzte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika.
- Bei I Vollgeschoss max. GH: 5,50 m
- Bei III Vollgeschossen max. GH: 13,50 m
- Bei IV Vollgeschossen max. GH: 16,00 m

1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Bei Eckgrundstücken 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 und unterirdische Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

##### 1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1 Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

##### 1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.5.1 Dachbegrünung  
Die Dachflächen von Flachdächern inkl. Garagen und Carports sind intensiv zu begrünen.

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

- 1.6.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden  
Im Planbereich ist mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutzwand und schalldämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLStV) mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R<sub>w</sub>res = 35 dB(A) vorzusehen.
- 1.6.2 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren  
Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

#### Hinweise

##### 1. Abfallwirtschaft

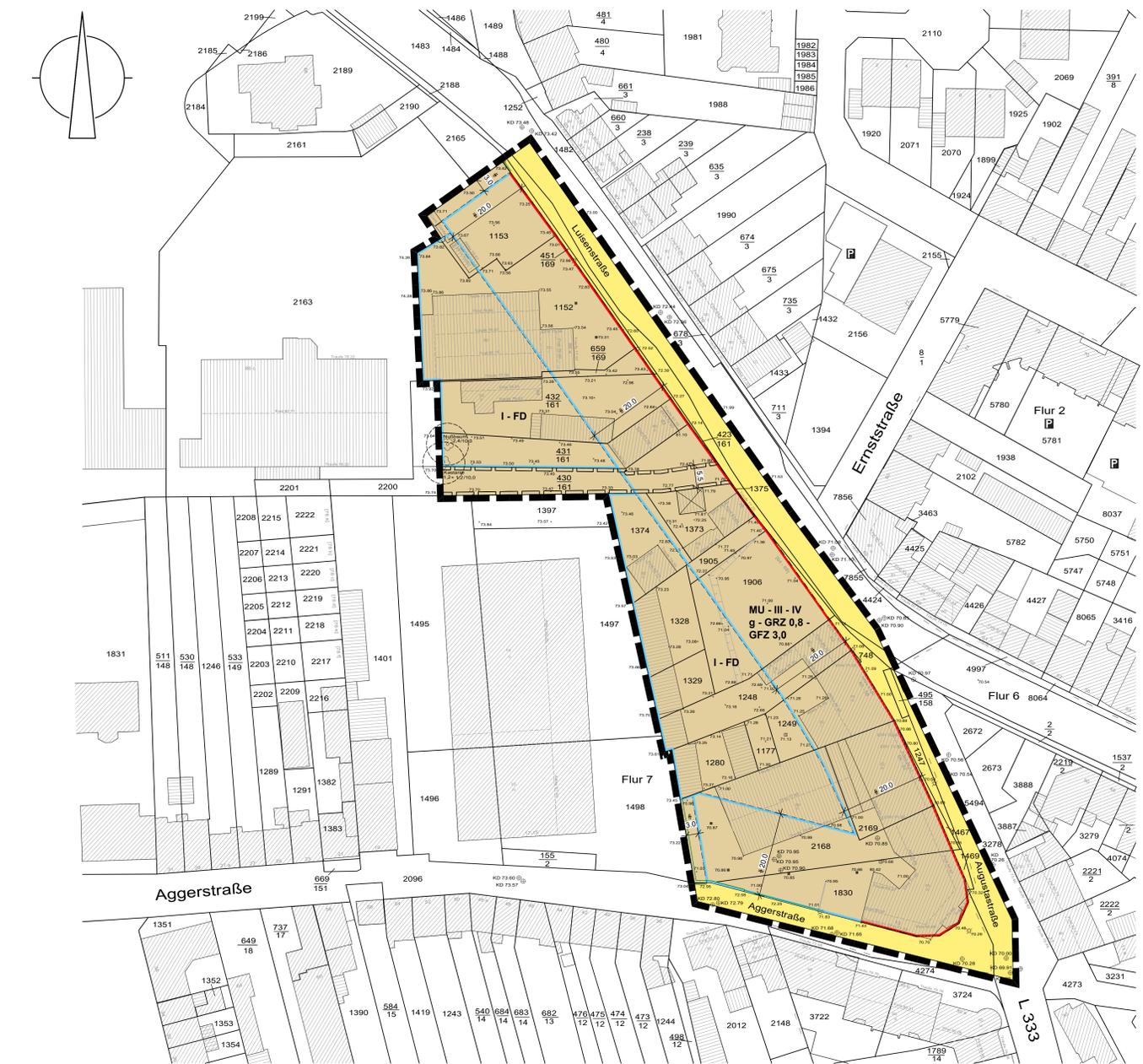
Zur Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorgehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.  
Das im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflagen; Hinweis zu Alllasten) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenabfalls sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Abwasteile vorzulegen.

##### 2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf verminerte Bombenabwürfe.  
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.  
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeeiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) zu verwenden.  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.  
Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen.

##### 3. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt.  
Die artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage zur Bebauungsplanbegründung) hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG für planungsrelevante Amphibienarten und planungsrelevante Reptilienarten ausgeschlossen werden können. Da eine Beeinträchtigung bestimmter planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten jedoch nicht auszuschließen ist, wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz festgelegt.



**AVM 1 Abriss- und Rückbauverbot zur Aktivitätszeit von Fledermäusen und Brutzeit von Vögeln**  
Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind Abrissarbeiten in einem Zeitraum von Anfang Dezember bis Anfang März durchzuführen. So werden Fledermäuse geschützt, die in den Spalten der Gebäude und Garagen mögliche Tagesquartiere oder Wochenstuben aufsuchen. Auch Gebäudebrüter und hier insbesondere die immobilen Jungvögel von Star, Hausperling oder Mauereisler werden durch die Maßnahmen geschützt.

**AVM 2 Arbeitsverbot zu den Dämmerungs- und Nachtzeiten**  
Durch das Arbeitsverbot zu Nacht- und Dämmerungszeiten werden Fledermäuse vor Irritation und Kollision durch und mit Baufahrzeugen bewahrt. Daher sind Abriss- und Bauarbeiten ausschließlich zu Tageszeiten mit natürlichem Tageslicht durchzuführen.

**AVM 3 Fall- und Schnittzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (5) 2 zur Brutzeit**  
Für die Gehölz- und Gebüschstrukturen gilt die uneingeschränkte Fall- und Schnittzeitenregelung von Gehölzen zur Brutzeit. Gehölze dürfen daher lediglich nach dem 30.09. und vor dem 01.03. gefällt werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der v.g. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz AVM 1 bis AVM 3 weder durch mögliche Veränderungen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 39/3 noch durch das am Bauantrag für das Flurstück 430/161 beschriebene Bauvorhaben ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG oder § 39 BNatSchG zu befürchten ist.  
Nähere Einzelheiten sind auch im Umweltbericht (Teil B der Bebauungsplanbegründung) beschrieben.

**4. Lärm**  
**Fluglärm**  
Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzone“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Lage am Rand der LAI-Planungszone:  
Die Flughafen Köln/Bonn GmbH weist mit Schreiben vom 14.11.2019 darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der LAI-Planungszone zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen liegt. Es ist im Plangebiet mit nächtlichen Dauerschallpegeln von bis zu 50 dB(A) zu rechnen.

##### 5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/3 befinden sich mehrere Altstandorte. Bei Nutzungsänderungen oder Bauarbeiten im Bereich von Altstandorten ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

##### 6. Schutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Schutz- und Regenwasserkanäle sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

##### 7. Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39/3 liegt z.T. im Bereich einer archaischologisch relevanten Fläche.

Grundsätzlich kommt § 29 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) zur Anwendung. Danach hat derjenige, der ein Bodendenkmal (eintragung oder vermutet) verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Einzelheiten hierzu sind im Vorfeld der Erdarbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg zu regeln.

Es wird auf die §§ 15, 16 und 29 DSchG NW hingewiesen. Bei der Aufdeckung von archaischologischen Bodendenkmalen oder Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichthal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

##### 8. Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn

Die Flughafen Köln/Bonn GmbH weist mit Schreiben vom 14.11.2019 darauf hin, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn liegt.

Zum Schutz des Luftverkehrs ist ein sogenannter Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG festgelegt worden. Er legt verschiedene Zonen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt oder die Start- und Landebahnbezugspunkte fest, in denen vorgegebene Bauhöhen nicht überschritten werden sollen.

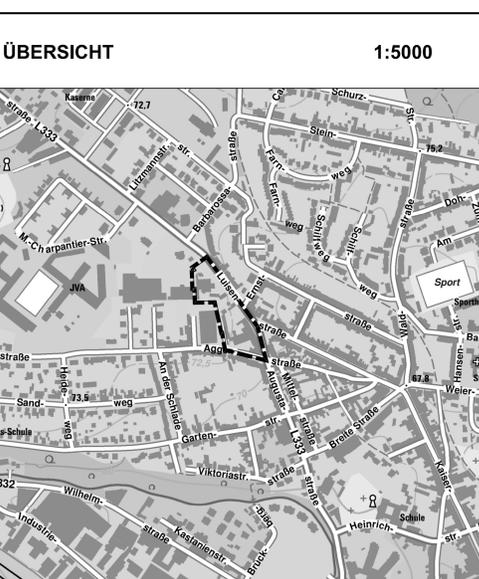
In diesem Bauschutzbereich dürfen sowohl Bauwerke als auch Anlagen, welche die vorgegebenen Baugrenzungen überschreiten, nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde, in diesem Fall der Bezirksregierung Düsseldorf, errichtet werden. Zu den genannten Bauwerken und Anlagen zählen dauerhafte Hindernisse wie z.B. Gebäude, Licht- und Telegraphenmasten oder Negativhindernisse durch Gruben, aber auch temporäre Hindernisse wie Baukräne und Fahrzeuge.

Das Plangebiet liegt unter dem Anflugsektor der kleinen Parallelbahn 14R/32L. Die zulässige Bauhöhe beträgt am niedrigsten Punkt rund 145 m üNN.

##### 9. Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Planung von Bauvorhaben soll der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke – unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung des Gewerbestandortes in die Prüfung mit einzubeziehen. Dachform, Dachneigung und -ausrichtung sind im Plangebiet im Wesentlichen frei wählbar und ermöglichen die Nutzung von solarer Energie. Auch innerhalb der festgesetzten festschüssigen überbaubaren Flächen ist bei der Festsetzung „Flachdach“ die Nutzung solarer Energie realisierbar.  
Gem. Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises besteht das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential zwischen 1.006 – 1.021 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr.

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter: [www.rhein-sieg-solar.de](http://www.rhein-sieg-solar.de)



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	
	Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen, Wirtschafts- oder Industriegebäude
	Öffentliche Gebäude z.B. Rathaus
	Topographisch nachgezeichnete Gebäude (Signatur wie oben)
	Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Fluglinie
	Flugliniengrenze mit Grenzzone
	Flugliniengrenze mit Grenzzone
	Hecke
	Zaun
	Einbaugeschicht
	Kappe (Schalbr)
	Kabeltrasse, Kabelkasten
	Höhelegale in Meter über Normalhöhennull
	Bordstein
	Straßenleuchte
	Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
	Baum-/Baumschube
	SD Satteldach
	PK Pultdach
	MD Mansarddach
	FD Flachdach

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 3,0	Geschossflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
g	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
g	Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Breite z. B. 5,5 m
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 BauO NRW)	
	FD Flachdach

RECHTSGRUNDLAGE		
Baugesetzbuch (BauGB)		
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).		
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)		
In der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)		
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)		
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)		
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018		
In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1106), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.		
<b>1. BEBAUUNGSPLAN NR. 39/3</b>		
GEMARKUNG: Wolsdorf FLUR: 5 M: 1:500		
Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 24.09.2019 eine Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.	In der Zeit vom ... bis ... ist mit dem Vorwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am ... öffentlich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... öffentlich 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, ...	Siegburg, ...	Siegburg, ...
(Barbara Guckelsberger) Technische Beigeordnete	(Barbara Guckelsberger) Technische Beigeordnete	(Frieder Rosemann) Bürgermeister
Der gebildete Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Sitzung vom ... bis ... am ... öffentlich bekannt gemacht.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am ... in der Sitzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, ...	Siegburg, ...	Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
(Frieder Rosemann) Bürgermeister	(Frieder Rosemann) Bürgermeister	(Frieder Rosemann) Bürgermeister