

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 Straßenebene 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 Schallschuttmassivbauweise mit einer Dämmung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLärmV) mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R'wRes = 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 Geländeebene von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) zu verwenden.

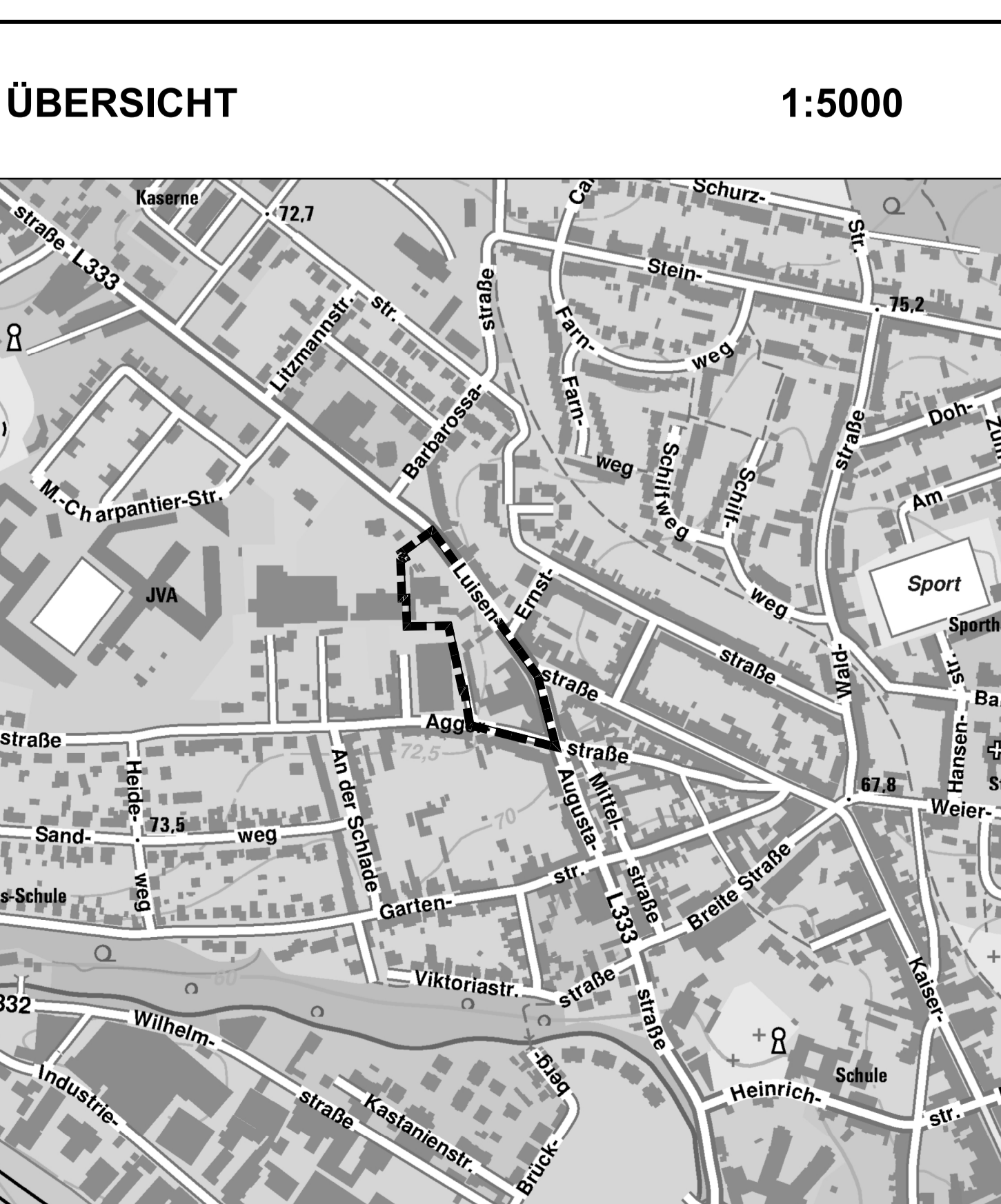
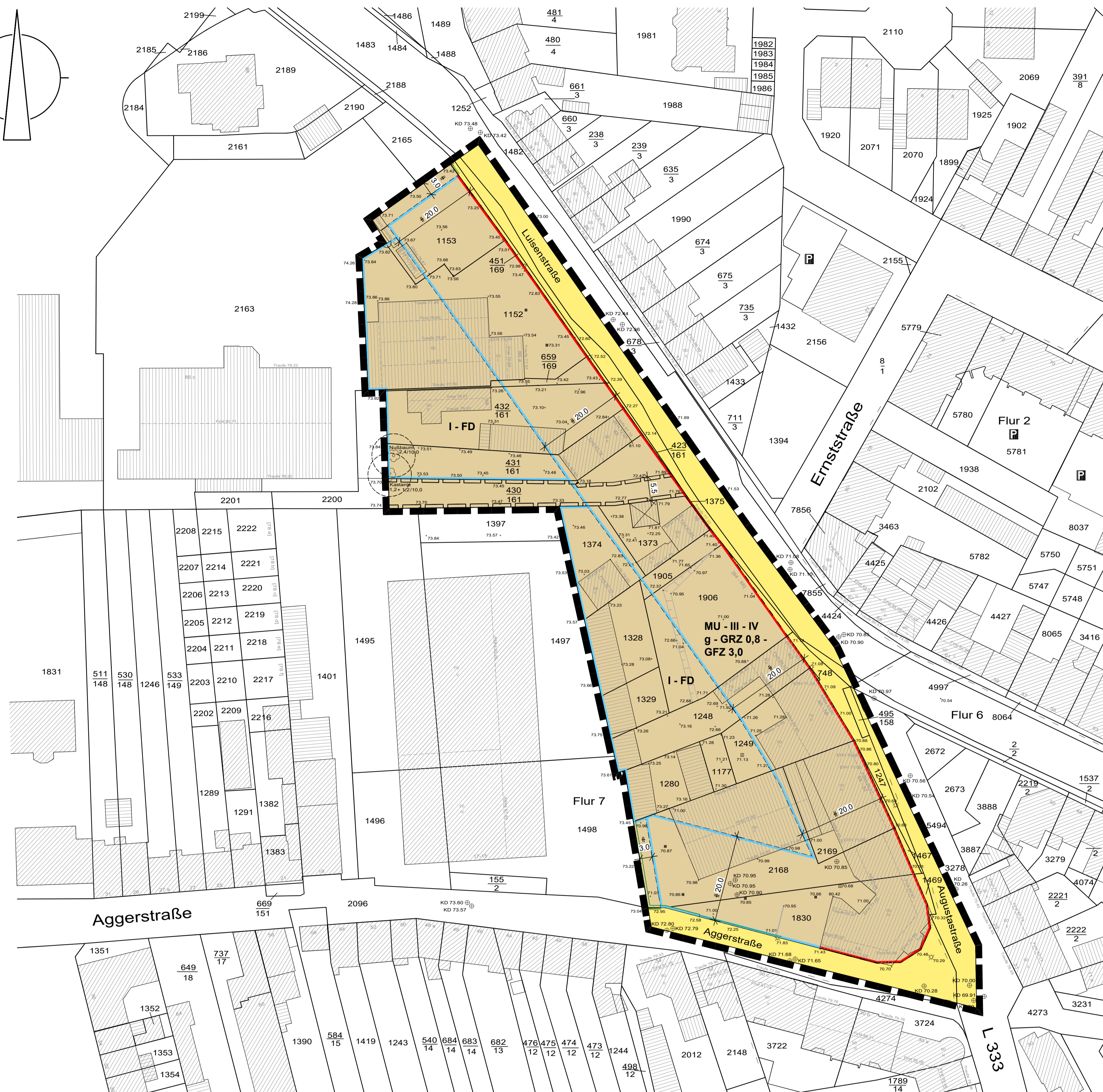
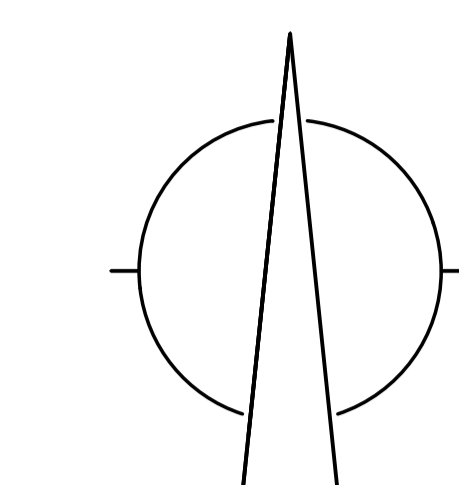
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

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.



| ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE | |
|---------------------------|---|
| | Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10 |
| | Wohngebäude ohne Hausnummer |
| | Garagen, Wirtschafts- oder Industriegebäude |
| | Öffentliche Gebäude z.B. Rathaus |
| | Durchfahrt, Arkade |
| | Topographisch nachgezeichnete Gebäude (Signatur wie oben) |
| | Zahl der Vollgeschosse z.B. drei |
| | Gemeindegrenze |
| | Gemarkungsgrenze |
| | Flurgrenze |
| | Flurückgrenze mit Grenzstein |
| | Flurückgrenze mit Grenzpunkt |
| | Hecke |
| | Zaun |
| | Einbaugeschäft |
| | Kappe (Schalke) |
| | Kabelschacht, Kabelkasten |
| | Höheleiste in Meter über Normalhöhen Null |
| | Bordstein |
| | Straßenankerkasten |
| | Mauer |
| | Straßenlaterne |
| | Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen |
| | Baum-/Baumschabe |
| | Satteldach |
| | Platondach |
| | Mansarddach |
| | Flachdach |

| PLANZEICHENERKLÄRUNG | |
|--|---|
| I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN | |
| 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 |

| 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. 2186), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1156), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020. | |

| 1. BEBAUUNGSPLAN NR. 39/3 | | |
|--|--|--|
| 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 ortsbekannt gemacht. | Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht. |
| Siegburg. | Siegburg. | Siegburg. |
| (Barbara Guckelsberger) Technische Beigeordnete | (Barbara Guckelsberger) Technische Beigeordnete | (Frieder Rosemann) Bürgermeister |
| Der gebänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis am 10.10.2019 öffentlich bekannt gemacht. | Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt worden. | Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung befreit und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. |
| Siegburg. | Siegburg. | Siegburg. |
| (Frieder Rosemann) Bürgermeister | (Frieder Rosemann) Bürgermeister | (Frieder Rosemann) Bürgermeister |