

KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 39/3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg (Nogenters Platz 10), im Planungs- und Bauaufsichtsamt, 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 Betriebsbetriebswesens,
 - 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 (FluglärmschG) 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 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 (freistehenden) Wandoberflächen (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 Auslieferung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika oder der Brüstungsoberkante. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, 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 II Vollgeschossen max. GH: 13,50 m
Bei IV Vollgeschossen max. GH: 16,00 m

1.3 Oberhalb der festgesetzten max. WH von 10,00 m darf bei Gebäuden mit Flachdach bis zur max. GH von 16,00 m ein weiteres Geschoss nur dann errichtet werden, wenn es mit seinen Außenwänden von den frei stehenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringt. Dieses zurückspringende Geschoss darf auch mit Pulldach ausgestattet werden. Untergrenzte Bauweise sowie Treppentürme und Aufzüge müssen davon abweichend nicht zurückspringen.

- 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. 8 BauNVO)

- 1.3.1 Oberirdische und unterirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbauten Fläche zulässig.
- 1.3.2 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbauten Fläche zulässig.

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

- 1.4.1 Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitenbandkabel) sind unterirdisch zu führen.
- 1.4.2 Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitenbandkabel) 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 extensiv 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 Fluglärmissmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schalldämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FluglärmsV) mit einem Mindestabschalldämmmaß von $R_{w,ext} = 35$ dB(A) vorzusehen.

1.6.2 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

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

Hinweise

1. **Abfallwirtschaft**
- Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der Abfallverhaltensverordnung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20.09.2019 zu beachten.
- Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorgehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Das im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende bauchuttahaltige oder organologisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflüpfungen, Hinweis zu Altlasten) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs 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 Einbaustelle vorzulegen.

2. Kampfmittel

- Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf verminerte Bombenbunker.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Bauauftrag dieser Überprüfung erfolgt über das Formular **Antrag auf Kampfmitteluntersuchung** auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Sofern es nach 1945 Aufschichtungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebenau von 1945 abzuschaben. Zur Festlegung des abzuschabenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsache für einen Ortsbesuch gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular **Antrag auf Kampfmitteluntersuchung** zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähleinbauten, Verbaubarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration.

Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen.

Nähere Einzelheiten sind auch im Umweltbericht (Teil B der Bebauungsplanbegründung) beschreiben.

3. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belastung 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 Vogellarten jedoch nicht auszuschließen ist, wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz festgelegt:

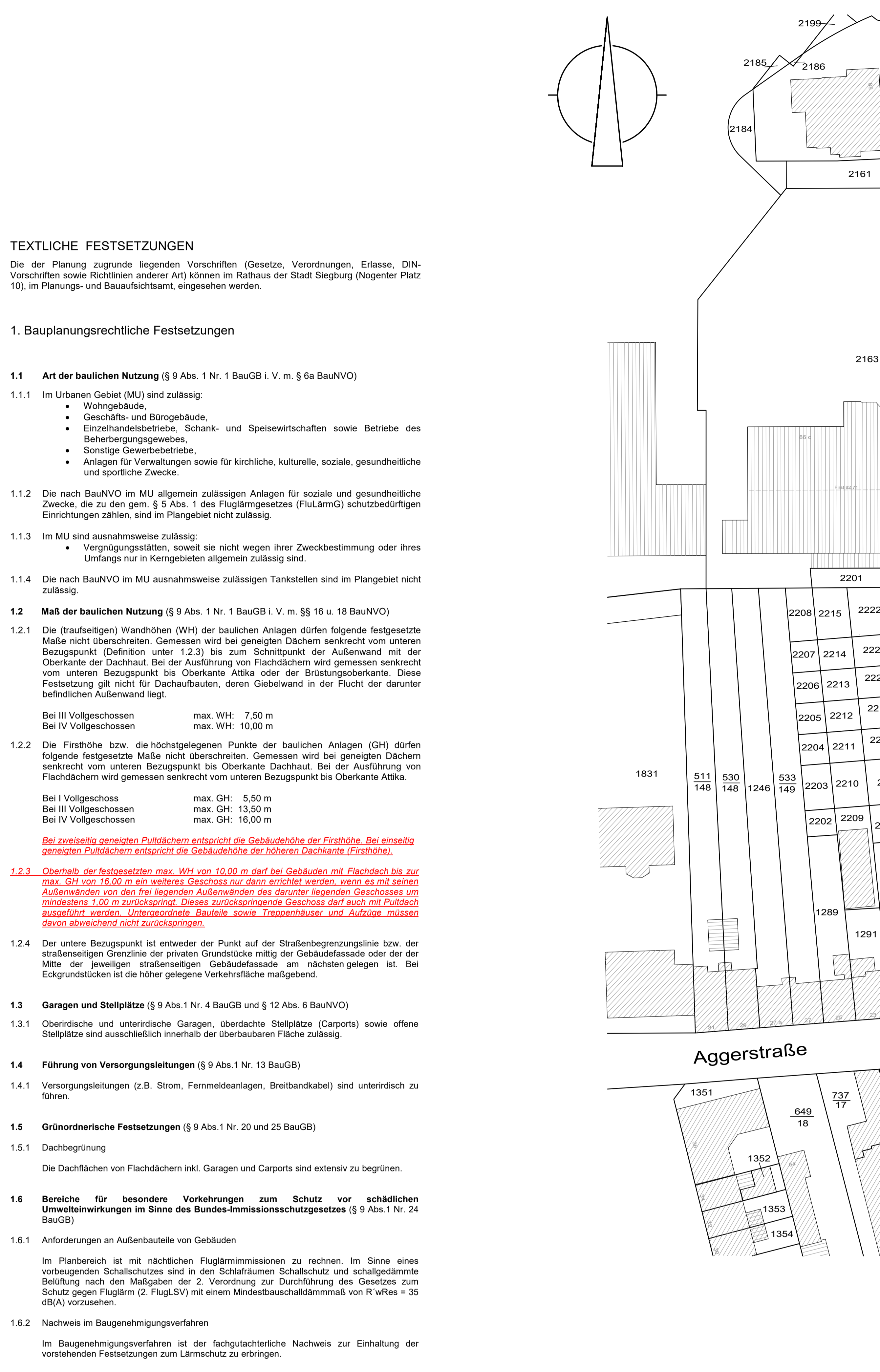
- AVM 1 **Ab- und Rückbauverbot zur Aktivitätszeit von Fledermäusen und Brutzeit von Vögeln:** Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind Ab- und Rückbauarbeiten in einem Zeitraum von Anfang Dezember bis Anfang März durchzuführen. So werden Fledermäuse geschützt, die in den Spalten der Gebäude und Garagen mögliche Tagesquartiere oder Wochenstuben aufsuchen. Auch Gebäudebrüter und hier insbesondere die immobilen Jungvögel von Star, Haussperling oder Mauersegler 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 Ab- und Bauarbeiten ausschließlich zu Tageszeiten mit natürlichem Tageslicht durchzuführen.

AVM 3 **Fäll- und Schnittzeitregelung gemäß § 39 BNatSchG (S) 2, zur Brutzeit:** Für die Fäll- und Schnittarbeiten der Gehölze sind die uneingeschränkte Fäll- und Schnittzeitregelung 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 im Bauantrag für das Flurstück 430/161 beschriebene Bauverhalten 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) beschreiben.



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-Schutzzeiten“ 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. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

7. Bodendenkmalchutz

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

Bei der Planung von Bauvorhaben soll der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Biomasseheizwerke – unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung des Gebäudes sowie zur Deckung des Wärme- und Strombedarfs zu prüfen. Die gezielte Nutzung von Fläche für erneuerbare Energien ist zu prüfen.

Grundstück gemäß § 29 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) zur Anwendung. Danach hat derjenige, der ein Bodendenkmal (eingetragen 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 archäologischen 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.

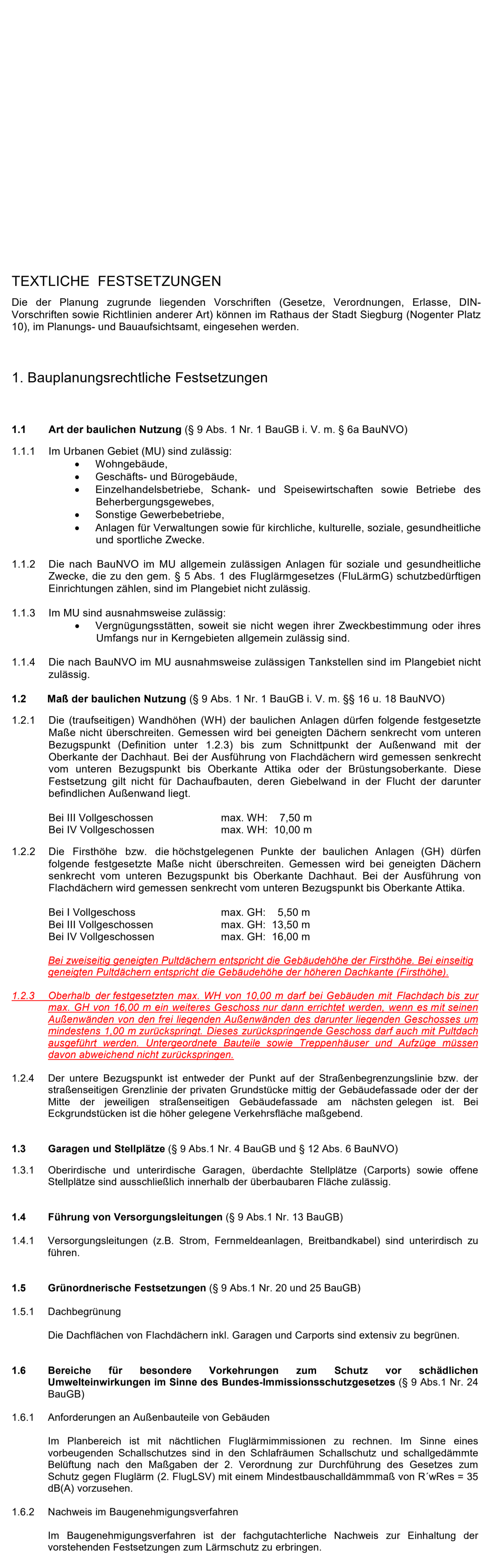
Zum Schutz des Luftverkehrs ist ein sogenannter Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG festgelegt worden. Er gliedert verschiedene Zonen bezogen auf den Flughafenbausektor oder die Start- und Landeabfertigungsplätze fest, in denen vorgegebene Bauhöhen nicht überschritten werden dürfen.

9. Einsatz erneuerbarer Energien

In diesem Bauschutzbereich dürfen sowohl Bauwerke als auch Anlagen, welche die vorgegebenen Bauhöhen 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 Aufwärtiger der kleinen Parallelbahn 14R/32L. Die zulässige Bauhöhe beträgt am niedrigsten Punkt rund 145 m üNN.

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter: www.rhein-sieg-solar.de



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Es wird beachtet, dass die Planunterlagen den Anforderungen gem. § 1 PlanV entspricht, mit dem amtlichen Kataster nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN | Sonstige Planzeichen |
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
| MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) | |
| Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
| III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß | Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) |
| GRZ 0,8 Grundflächenzahl | |
| GFZ 3,0 Geschossflächenzahl | |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | |
| | |
| | |
| | |
| Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| | |
| | |

RECHTSGRUNDLAGE

| | | |
|--|---|----------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | 1. BEBAUUNGSPLAN NR. 39/3 | |
| In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). | GEWÄRKUNG: Wolsdorf | FLUR: 5 |
| Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) | M. 1:500 | |
| In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 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 (OV NRW, 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (OV NRW, S. 100), in Kraft getreten am 10. April 2019, Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (OV NRW, S. 2118), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (OV NRW, S. 1105), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020. | | |
| Der Planungs-ausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. | Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 16.10.2019 öffentlich bekannt gemacht. | Siegburg, 17.10.2019 |
| Dieser Beschluss wurde am 16.10.2019 öffentlich bekannt gemacht. | Siegburg, 17.10.2019 | Siegburg, 29.03.2021 |
| Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 16.10.2019 öffentlich bekannt gemacht. | Siegburg, 17.10.2019 |
| Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beauftragt und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. | Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Siegburg, 17.10.2019 |
| Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beauftragt und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. | Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Siegburg, 17.10.2019 |
| Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Siegburg, 17.10.2019 |
| Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Siegburg, 17.10.2019 |
| Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Siegburg, 17.10.2019 |
| Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis zum 15.11.2019 im Rathaus der Stadt Siegburg öffentlich ausgestellt. | Siegburg, 17.10.2019 |