

KREISSTADT SIEGBURG

Bebauungsplan Nr. 73/5

Entwurf zum Satzungsbeschluss (Stand: Mai 2021)
Textänderungen/-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. § 1 und § 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die nach BauNVO im WA allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die unter das Bauverbot gem. § 5 Abs. 1 des Fluglärmsgesetzes (FluglärmG) fallen, sind nicht zulässig.

1.1.3 Die nach BauNVO im WA allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.1.4 Folgende, nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

1.2.1 Firsthöhen (FH) dürfen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Westseite des Plangebietes (Abmessung 11,00 m x 16,00 m) 88,05 m ü. NHN und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Ostseite (Abmessung 12,00 x 12,00 m) 88,80 m ü. NHN nicht überschreiten.

1.2.1 Traufhöhen (TH) dürfen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Westseite des Plangebietes (Abmessung 11,00 m x 16,00 m) 82,75 m ü. NHN und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Ostseite (Abmessung 12,00 x 12,00 m) 83,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Die festgesetzten Höhen gelten für den Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

- 1.3.1 Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone, Hauseingangstrepfen und Treppenhäuser *sowie Garagen im Untergeschoss* dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,00 Meter überschreiten.
- 1.3.2 Terrassen einschließlich ihrer Überdachung und Wintergärten dürfen auf einer Seite der überbaubaren Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, in einer Breite von maximal 6,00 Meter, um bis zu 3,00 Meter überschreiten. *Terrassen dürfen auf einer weiteren Seite der überbaubaren Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, in einer Breite von maximal 3,50 Meter, um bis zu 2,50 Meter überschreiten.*

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.4.1 Offene Stellplätze, Stellplätze mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandflächen und auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch innerhalb der Vorfläche zwischen der südlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich um notwendige Stellplätze im Bereich erforderlicher Zuwegungen handelt.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5.1 Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Hinweis: Die nachfolgenden Maßnahmen beziehen sich auf die Vorgaben im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

1.6.1 Anlage von Gartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten mit traditionellen Gestaltungselemente wie Rasenflächen, Einzelbaumbepflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatt etc. (Gestaltungsmaßnahme G1)

1.6.2 Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen

Innerhalb des Plangebietes sind drei Obstbaumhochstämme nach den Vorgaben zur Gehölzart und Pflanzqualität der nachfolgenden Liste zu pflanzen. (Gestaltungsmaßnahme G2)

Die Pflanzung der Obstbaumhochstämme ist fachgerecht auszuführen. Die Obstbäume sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste:

Apfel: Jakob Lebel, Rheinischer Winterrambour, Eifler Rambour, Gelber Edelapfel, Gravensteiner, Berlepsch, Grüner (Schöner) aus Boskoop, Roter Bellefleur, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Ingrid Marie, Alkmene, Winterglockenapfel, Zuccalmaglio Renette

Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Phillipsbirne, Madame Verte, Ölligsbirne, Pastorenbirne, Alexander Lucas

Pflaume: Oullins Reneclode, Hauszwetschge, Bühler Drühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Czar (Pflume)

Kirsche: Kassins Frühe, Burlat, Schneider Späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 10 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe

1.6.3 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzung

Im Bauantrag ist entweder im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan der geplante Standort, die Baumart und die Pflanzqualität anzugeben.

1.6.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm, zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen oder standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. (Gestaltungsmaßnahme G3)

1.6.5 Einzelbaumschutz

Während der Bauzeit sind die gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan im Plangebiet zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. (Schutz- und Sicherungsmaßnahme S1)

1.7 Passive Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ gemäß der DIN 4109-1:1989-11 nachgewiesen werden.

Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich IV zugrunde gelegt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils in dB	Erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils für Büroräume ¹⁾ u.ä. $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils in dB
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine

1.7.2 Belüftung von Schlafräumen

In allen Räumen mit Schlaffunktion sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungselemente einzubauen. Schallschutz und schallgedämmte Belüftung ist in allen Schlafräumen mit einem Mindestbauschalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 40$ dB(A) vorzusehen.

1.7.3 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

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

2. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Die Hauptdächer sind ausschließlich als geneigte, traufständige Dächer in Form von Satteldach oder versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.
- 2.1.2 Garagen und Carports sind mit Flachdach zu errichten.
- 2.1.3 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.

2.2 Drempe

Drempe sind oberhalb der Decke des 2. Vollgeschosses nicht zulässig.

2.3 Doppelhäuser

Aneinandergebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Gewässerschutz

Entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Gewässerrandstreifen gem. den Bestimmungen des § 31 des Landeswassergesetzes (LWG) von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Hinweise

1. Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom 07.12.2011 festgesetzten Nachtschutzgebietes des Flughafens Köln/Bonn, unterhalb der An- und Abflugrouten. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und in der Nacht zu rechnen.

2. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich einer archäologisch relevanten Fläche.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland (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.

3. 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.

4. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eine Altablagerungshinweisfläche nachrichtlich erfasst. Die Fläche wurde durch Luftbildinterpretation und Auswertung historischer Karten ermittelt. In der DGK-5 von 1966 sind mehrere Fischteiche zu erkennen.

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung im Jahr 2020 wurden auf dem gesamten Untersuchungsgelände Auffüllungen mit Mutterboden und Sand sowie in Teilbereichen Fremdmaterialien (Ziegelbruch, Mörtel, Plastik, Braunkohlen) gefunden. Im Ergebnisbericht der nutzungsspezifischen Altlastenuntersuchung wurden Auffüllungsmächtigkeiten der Altablagerungen zwischen 0,45 m und 3,85 m festgestellt.

Eine Bebauung des Grundstücks ist mit einem gründungstechnischen Mehraufwand möglich. Das Grundstück steht entsprechend der Untersuchungsergebnisse auch für die sensible Nutzung als Kinderspielfläche zur Verfügung. Gefährliche Schadstoffgehalte wurden bei den Bodenluft-Untersuchungen nicht festgestellt.

Gem. Empfehlung des Gutachters ist eine fachtechnische Überwachung der belasteten Böden und eine fachgerechte Entsorgung auf eine Deponie vorzunehmen, um eine Verlagerung der schadstoffbelasteten Materialien in die Umgebung zu verhindern.

Die Untersuchungsberichte sind der Planbegründung als Anlage beigefügt.

Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

(Hinweis: Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen beziehen sich auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.)

5.1 Beschränkung der Fällzeit

Die Fällung der Gehölze darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden (1. Oktober bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten von Höhlen bewohnenden Vögeln und Tagesversteckern bzw. Zwischenquartieren von Fledermäusen vermieden werden kann. (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V1)

5.2 Umweltbegleitung

Kann die Beschränkung der Fällzeit nicht eingehalten werden, ist alternativ eine Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen. Im Rahmen der UBB ist seitens eines Sachverständigen max. 7 Tage vor der Fällung sicherzustellen, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Tiere der

potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der UBB erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der UBB streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Fällarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V2)

5.3 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen bei Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen

Während der Bauarbeiten sind vorsorglich Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sowie Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckage im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen. (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V3).

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

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

7. Ausgleichsmaßnahme A 1

Die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt über das Ökokonto der Stadt Lohmar, da im Plangebiet und im näheren Umfeld Ausgleichsflächen im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung stehen und seitens der Stadt Siegburg z.Zt. keine Ökologischen Wertpunkte angeboten werden können. Insgesamt sind 5.274 Ökopunkte zu kompensieren. Über den Ankauf der Ökopunkte ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lohmar zu treffen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

8. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen erneuerbare Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom genutzt, sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen werden. Durch Ausrichtung der Dachflächen nach Südwesten wird die Möglichkeit geschaffen, solare Energie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen zu nutzen. Alternativ ist auch der Einsatz von Geothermie zu prüfen.

Im Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird für den Bereich des Plangebietes ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.006 und 1.021 kwh/qm/Jahr angegeben.

(www.rhein-sieg-solar.de)

9. Grundwasserschutz

„Eine Entwässerung von Baugruben sowie eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind beim Rhein-Sieg-Kreis -Amt für Umwelt- und Naturschutz- als Untere Wasserbehörde einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Vorlage der wasserrechtlichen Bescheide begonnen werden.“

10. Niederschlagswasserbeseitigung/ Gewässerschutz

Das Niederschlagswasser soll über den Regenwasserkanal im Bereich des Schwarzdornweges gesammelt und dann in den seitlich des Schwarzdornweges verlaufenden Bach eingeleitet, der in den Kningelbach mündet. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen im Bereich der v.g. Gewässer durch Abschwemmungen von Metallen soll im Pangebiet generell auf Metalldächer verzichtet werden. Falls dennoch Metalldächer realisiert werden sollen, ist eine Abstimmung mit dem Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR und der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich.

11. Außenbeleuchtung

Notwendige Außenbeleuchtungen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmittel versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

Weitere Informationen können der Info-Broschüre 42 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen [LANUV-Info 42 (2018) – „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“] entnommen werden, die der Planbegründung als Anlage beigefügt ist.

12. Vogelschlag

Durch bauliche Maßnahmen kann der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen soll halbtransparentes Glas, hochwirksame Markierungen und Abschattungen, insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten, verwendet werden.