



# KREISSTADT SIEGBURG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8/5

### "Wohnen am Deichhaus" Entwurf Stand: 10. 2021



#### Textliche Festsetzungen

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Baugebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen“**

1. Innerhalb des Baugebietes sind Wohnnutzungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihrer 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.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Grundflächenzahl**  
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale 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.

**Höhe der baulichen Anlagen**  
Maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN bei Satteldächern.  
Maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN bei Flachdächern.  
Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude.  
Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale First- oder 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einem Abstand von 6 m zur westlichen Grundstücksgrenze ohne Abstand an die Grenze zu bauen.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NRW)

**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.
- 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.  
Die Flachdächer auf dem östlichen Gebäude der Wohnanlage sowie über dem Einfahrtsbereich der Tiefgarage sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.  
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 gutschriftlichen Stellungnahme. Die unter Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist in Kenntnis zu setzen.

Winterlinde Vogelkirsche Bergahorn Spitzahorn	(Tilia cordata) (Prunus avium) (Acer pseudoplatanus) (Acer platanoides)
<b>Bäume II. Ordnung</b> Eberesche Hainbuche Feldahorn Schwarzer Holunder Wildapfel Traubenkirsche Hängebirke Bergulme	(Sorbus aucuparia) (Carpinus betulus) (Acer campestre) (Malus sylvestris) (Prunus padus) (Betula pendula) (Ulmus glabra)
<b>Sträucher</b> Stachelbeere Schwarze Johannisbeere Rote Johannisbeere Schwarzer Holunder Traubenholunder Hasel Faulbaum Geme. Schneeball Ein- und Zweiflrigel Weißdorn Schlehe Hundsrose Kreuzdorn Heckenkirsche Pfaffenhütchen Bluthartriegel Kornelkirsche Gelbholz-Hartrie gel Liguster Eibe Hainbuche Feldahorn Rotbuche	Rubus uva-crispa Ribes nigrum Ribes sylvestris Sambucus nigra Sambucus racemosa Corylus avellana Rhamnus frangula Viburnum opulus Crataegus monogyna, -laevigata Prunus spinosa Rosa canina Rhamnus catharticus Lonicera xylosteum Euonymus europaeus Cornus sanguinea Cornus mas Cornus stolonifera "Flaviramea" Ligustrum vulgare Taxus baccata Carpinus betulus Acer campestre Fagus sylvatica

- 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 Reinigungs- zwecken offenbare Fenster oder Fraßschienen 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 Lärmpegelbereichs 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 Außenlärmpegeln (Außenlärmpegel La (außen) 61 - 65 dB(A)). Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße R<sub>wa</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:  
R<sub>wa</sub> = L<sub>w</sub> - K<sub>wa</sub>  
Mit:  
L<sub>w</sub> maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5  
K<sub>wa</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
K<sub>wa</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräumen und Ähnliches  
K<sub>wa</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches  
Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>wa</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
R<sub>wa</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräumen, Büroräumen 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 Gebäudesseite vorhanden ist.

**Nachweis im Baugenehmigungsverfahren**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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.

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

#### Hinweise

- Archäologie**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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**  
Gemäß der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung durch die Firma GEO CONSULT sind im Plangebiet Bodenbelastungen vorhanden. Diese befinden sich in Auffüllungen unter dem Oberboden. Aus gutachtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Wohnbauliche Nutzung des Grundstücks, solange die Auffüllungen nicht dauerhaft freigelegt werden. Der größte Teil der Auffüllungen wird im Zuge der Baumaßnahme ausgetauscht bzw. überbaut. In den von der Bebauung ausgenommenen Bereichen sind je nach Nutzung ggf. weitere Maßnahmen (oberflächlicher Boden-austausch, Grabsperre) erforderlich. Wichtig ist die Unterbrechung des Wirkungslades Boden-Mensch im Bereich der Freiflächen. Ein vollständiger Boden-austausch ist nach gutachtlicher Auffassung nicht angezeigt. Gemäß Anträgen des Rhein-Sieg-Kreises ist zusätzlich Folgendes beachtlich. Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutttaugliches oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumenemulsionen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des anfallenden Boden-aushubs 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.
- Hochwasserschutz**  
Das Plangebiet befindet sich im Hochwassergefährdungsbereich der Sieg. Bei seltenen Abflussereignissen (HW100) sowie bei Versagen der technischen Hochwasserschutzmaßnahmen (ab einem HW100) ist eine Überflutung des Bereiches nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher wird auf § 78b Abs. 1 Nr.2 sowie § 78c Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.
- Lärmbeeinträchtigung**  
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 vorgenommenen, die die relevanten Immissionsrichtwerte auf 57,5 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts festlegt.
- Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Behörde oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall auf der Internetseite (Bezirksregierung Düsseldorf) das Merkblatt für Baugrundergriffe.
- 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.

**Plangrundlage**  
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis von ..... überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### Verfahrensvermerke

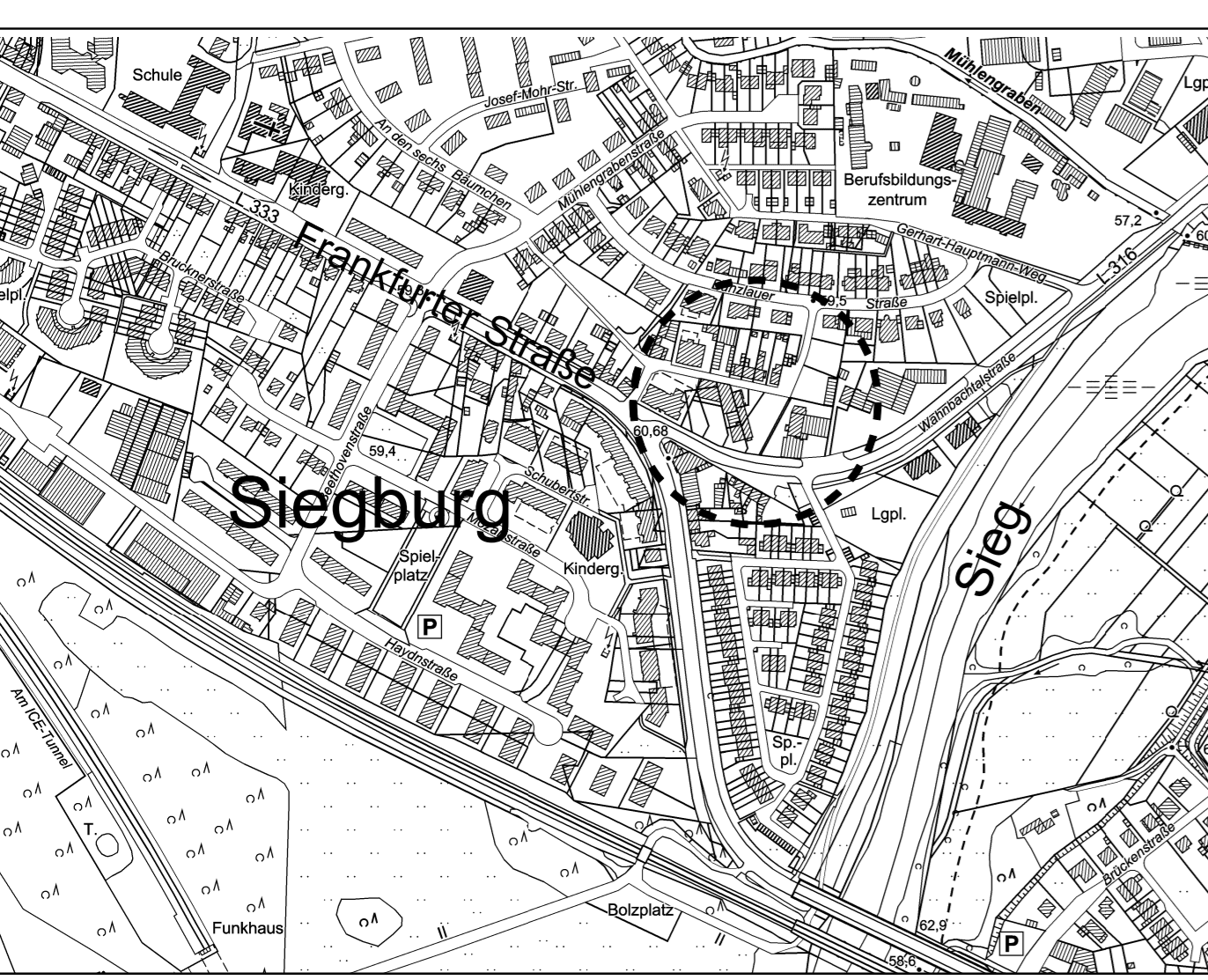
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8/5 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung**  
In der Zeit vom 12.04. bis 11.05.2021 ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden.
- Beschluss der öffentlichen Auslegung**  
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß §3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans Nr. .... mit Begründung und Umweltbericht wurde am ..... gefasst.
- 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 ..... 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.
- 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.
- 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.
- Ausfertigung**  
Es wird bescheinigt, 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 Verfahrensunterlagen, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

**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.

#### Rechtsgrundlagen

- BauGB**: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO**: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- GO NRW**: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 752, 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 kommunalem Ortsrecht** (Bekanntmachungsverordnung - BekantmVO) vom 26. August 1998 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### Übersicht 1 : 5000



#### 1. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Baugebiet Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl  
FH 72,00 m ü NHN max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN  
GH 67,00 m ü NHN max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN  
WH 67,70 m ü NHN max. zulässige Wandhöhe in Meter über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze
- Dachgestaltung**  
SD / FD Sattel- / Flachdächer

#### 5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- Tiefgarage
- Sichtschutzwand
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### 2. Zeichen der Plangrundlage und weitere Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
  - vorhandene Gebäude / Nebengebäude
  - vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
  - vorhandene Gebäudehöhen
  - Vermaßung in m
  - Winkelvermaßung in Grad
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8/5 "Wohnen am Deichhaus"**
- | Nutzungsschablone |  | Nutzungsschablone |   |
|-------------------|--|-------------------|---|
| Wohnen            | a  | Wohnen            | abweichende Bauweise                                |
| 0,6               | FH 72,00 m ü NHN<br>GH 67,00 m ü NHN<br>WH 67,70 m ü NHN | Grundflächenzahl  | max. Firsthöhe<br>max. Gebäudehöhe<br>max. Wandhöhe |
| SD, FD            | SD 20 - 45°  | Dachgestaltung    | Dachneigung   |
- Projekt Nr. 1676-1676-BP  
 Status: VE  
 Datum: 1676-BP  
 bearbeitet: Neuhaus  
 gezeichnet: Dmi  
 Projektleiter: Neuhaus  
 Aufgestellt: Wiehl, Oktober 2021