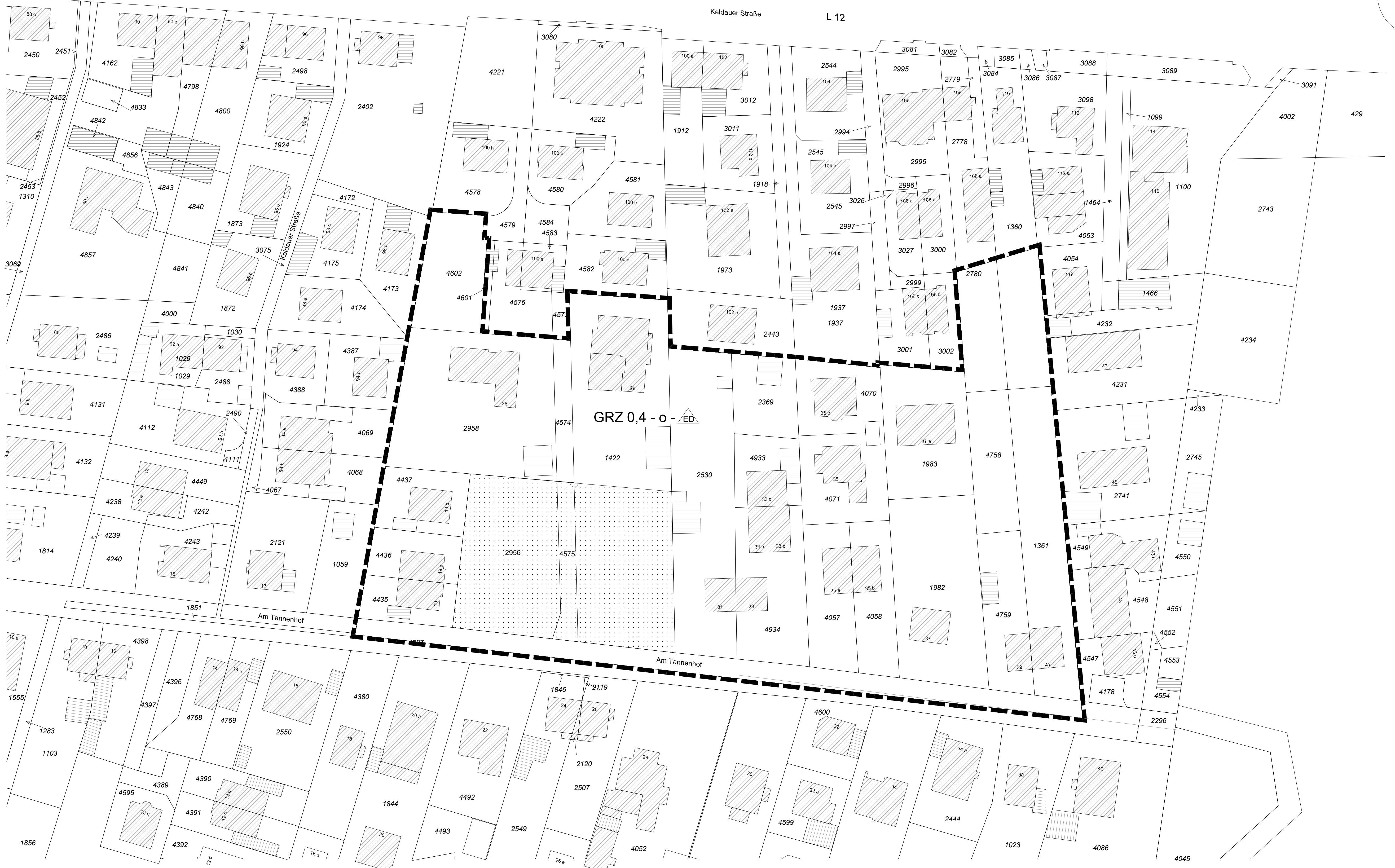
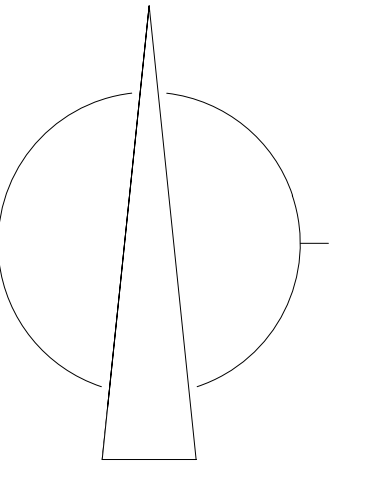


KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 - 1.1.1 Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - 1.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihrem Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
 - 1.2.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 1.2.2 Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser (Definition unter 1.1.3) und Doppelhäuser (Definition unter 1.1.4) zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.
 - 1.2.3 Einzelhäuser sind alleseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.
 - 1.2.4 Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze – auch gestaffelt – aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandfläche eingehalten werden.
- 1.3 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - 1.3.1 Pro Einzelhaus mit einer Wohneinheit (WE) muss die Grundstücksgröße mindestens 300 m² betragen. Bei jeder weiteren Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 m².
 - 1.3.2 Pro Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit muss die Grundstücksgröße mindestens 200 m² betragen. Bei jeder weiteren Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 m².
- 1.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 1.4.1 Im Plangebiet sind je Einzelhaus mit max. vier Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 1.5.1 Es sind passive Schutzmaßnahmen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2019-01 (Schallschutz im Hochbau) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen.

2. Gestaltung der Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 2.2.1 Vorgärten (Definition unter 2.2.2) entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, nicht überdachten Stellplätze und Müllentleerungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.2 Vorgärten sind die unbepflanzten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder des Privatweges und der Haupterschließungsseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlagern sind.
- 2.2.3 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter im Vorgartenbereich sind durch Einbau und/oder Umplanzung der Sicht zu entzieren.
- 2.2.4 Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Stell- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Hinweise

- 1. Waldumwandlung**
Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat die Parzellen Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, Flurstücke 1422, 2956 und 4575 aufgrund ihrer aktuellen Alters- und Bestandsstruktur mit einem Flächenumfang von ca. 2.000 m² als Wald gemäß § 1 Landesforstgesetz (LFoG) NRW i.V.m. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz beurteilt.
Bei Inanspruchnahme der vorgenannten Waldflächen ist durch die Eigentümer beim Landesbetrieb Wald und Holz NRW ein Antrag auf Waldumwandlung gem. § 33 LFoG NRW zu stellen (Ausnahmen siehe § 43 LFoG NRW). Bei Umwandlung der Waldflächen ist ein funktionaler und flächenmäßiger Ausgleich in Form einer Ersatzforstung – möglichst innerhalb des Gemeindegebietes – in einem Flächenverhältnis von mindestens 1 zu 1 notwendig.

2. Lärm

- Fluglärm**
Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Flughafenschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tageschutzzonen“ und eine „Nachtshutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der gesetzlichen „Nachtshutzzone“ und unmittelbar außerhalb der Tageschutzzone II des Flughafens Köln/Bonn. Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar unter den Flugrouten der Hauptstart- und Landebahn. Hierdurch ist im Plangebiet mit erheblichen Fluglärmimmissionen am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen Schallschutz und schalldämmende Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R_wRes = 35 dB(A) vorzusehen.
Gemäß § 5 des Fluglärmgesetzes (FluLärmG) dürfen innerhalb eines Lärmschutzbereiches schutzwürdige Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsgebiete und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden.

- Straßenverkehrsleim**
Verkehrslärmimmissionen ergeben sich überwiegend durch den Straßenverkehr im Bereich der Kaldauer Straße und der Straße Am Tannenhof.

3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organisch/erdfülliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflösungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzuhaltenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder der Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
Private Straßen werden nur dann befahren, wenn diese einem öffentlichen Charakter entsprechen. Sachgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbesorgung“ (bisher BGV C27) nach dem 01.10.1979 gebaut wurden – oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen.
Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. An Stichwegen ohne geeignete Wendmöglichkeit ist für 3achsige Sammelfahrzeuge müssen gesonderte Abfallammelplätze zum Bereitstellen der Gefälle am Abfuhrtag, eingepflant werden. Diese Sammelplätze müssen im Einmündungsbereich der Privatwege festgelegt werden.

Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der DGUV Information 214-033 (vorher BGI 5104) und RAS 06 zu entnehmen.

4. Schutz von Tieren und Pflanzen

Artenschutz:
Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt.
Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für vier Fledermaus- (Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Abendsegler und Zwergfledermaus) und zwei Vogellarten (Grütl, Buchartling) von insgesamt 37 untersuchten planungsrelevanten Arten das Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Frage kommt. In den meisten Fällen sind keine entsprechend geeigneten Habitatstrukturen vorhanden oder es besteht „nur“ eine potenzielle Betroffenheit des Nahrungsbereichs, allerdings ohne, dass diesem eine essenzielle artspezifische Bedeutung zuzurechnen wäre.
Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind damit für die meisten planungsrelevanten Arten keine Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG notwendig. Dennoch gilt zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Zugvögeln, dass eine Baufreimachung oder Geböde abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen während der allgemeinen Brutzeit zwischen 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres grundsätzlich untersagt ist.

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen ist, wann eine Baureifmachung von einzelnen Grundstücken erfolgen soll und eine Artenschutzprüfung spätestens nach 7 Jahren erneut durchgeführt werden muss, wird die Artenschutzprüfung Stufe II auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Im Rahmen eines Baunotbescheides ist nachzuweisen, dass eine Betroffenheit der vorgenannten Arten im Plangebiet nicht vorliegt. Bei Betroffenheit der vorgenannten im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten können jedoch wirksame Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutzprüfung Stufe I“ (ASP I), aufgestellt im Juli 2022, entnommen werden, der der Bebauungsplangebergründung als Anlage beiliegt.

Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelflächen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwertiger Markierungen und Abschaltungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Lichtemissionen:

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeintlichen nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.
Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen.
Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtemissionen“ entnommen werden.

Des Weiteren wird auf die seit dem 01.03.2022 wirksame Vorschrift im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Klimawandels (§ 41a BNatSchG) hingewiesen.

5. Anpassung an den Klimawandel:

Starkregereignisse

Um Starkregereignissen zu begegnen, sollen Flächen möglichst wenig versiegelt werden. Bei Bebauung von Grundstücken ist Sorge zu tragen, dass ausreichende Versickerungs- oder Abflussmöglichkeiten bestehen. Der Einsatz von Dachbegrünung wird befördert.

Erneuerbare Energien

Nach Auskunft des Solararchivklasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solareneregetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m² und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m². Damit ist das Gebiet geeignet, die Sonne als Energieerzeuger einzusetzen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasser vorant sichergestellt wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Vorschriften zum Einsatz erneuerbarer Energien zur Minderung des Primärenergieverbrauchs (EeWärmeG, ENEC) wird verwiesen.

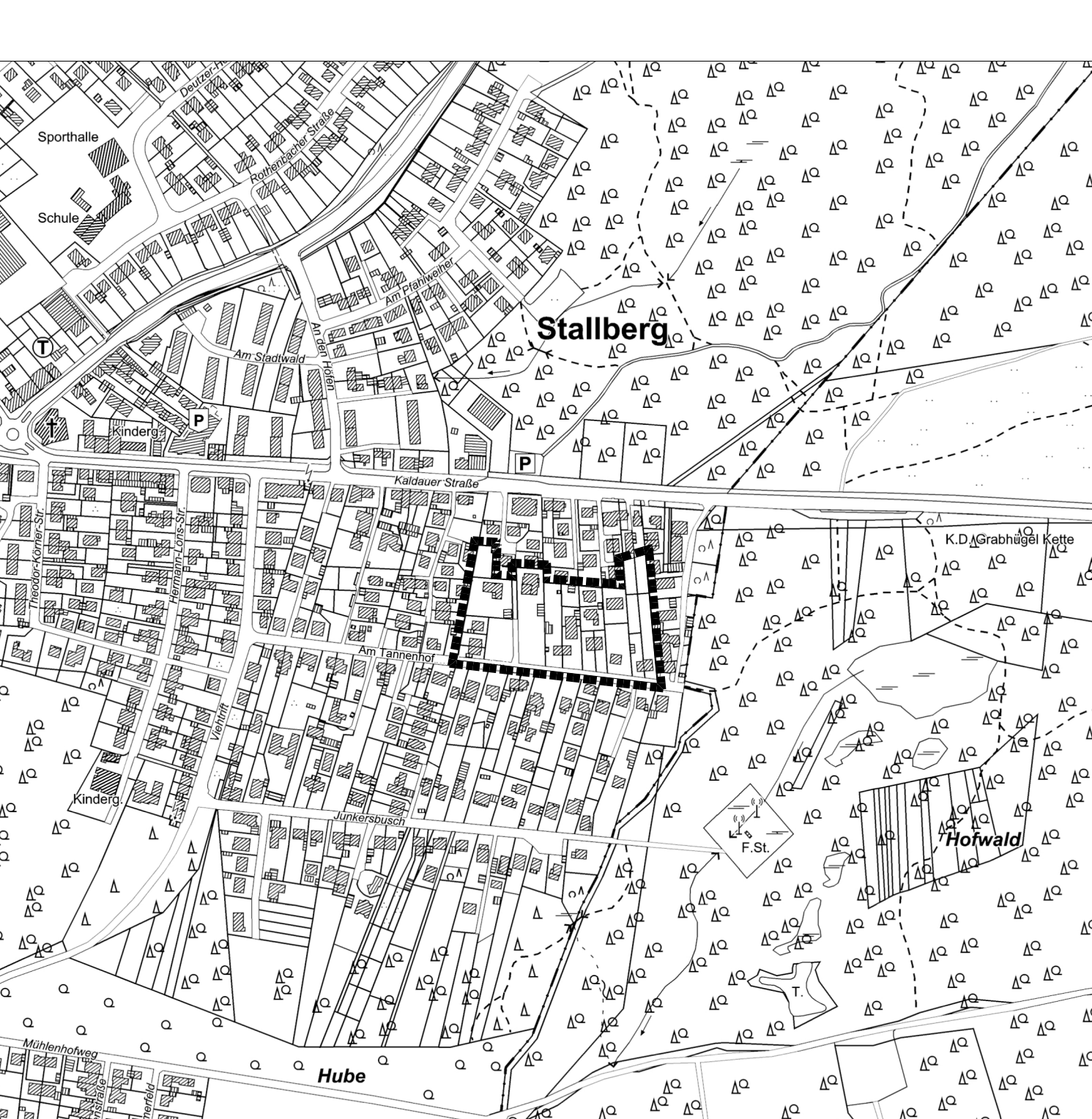
6. Bodendenkmal

Bei Bodenthebungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde 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.

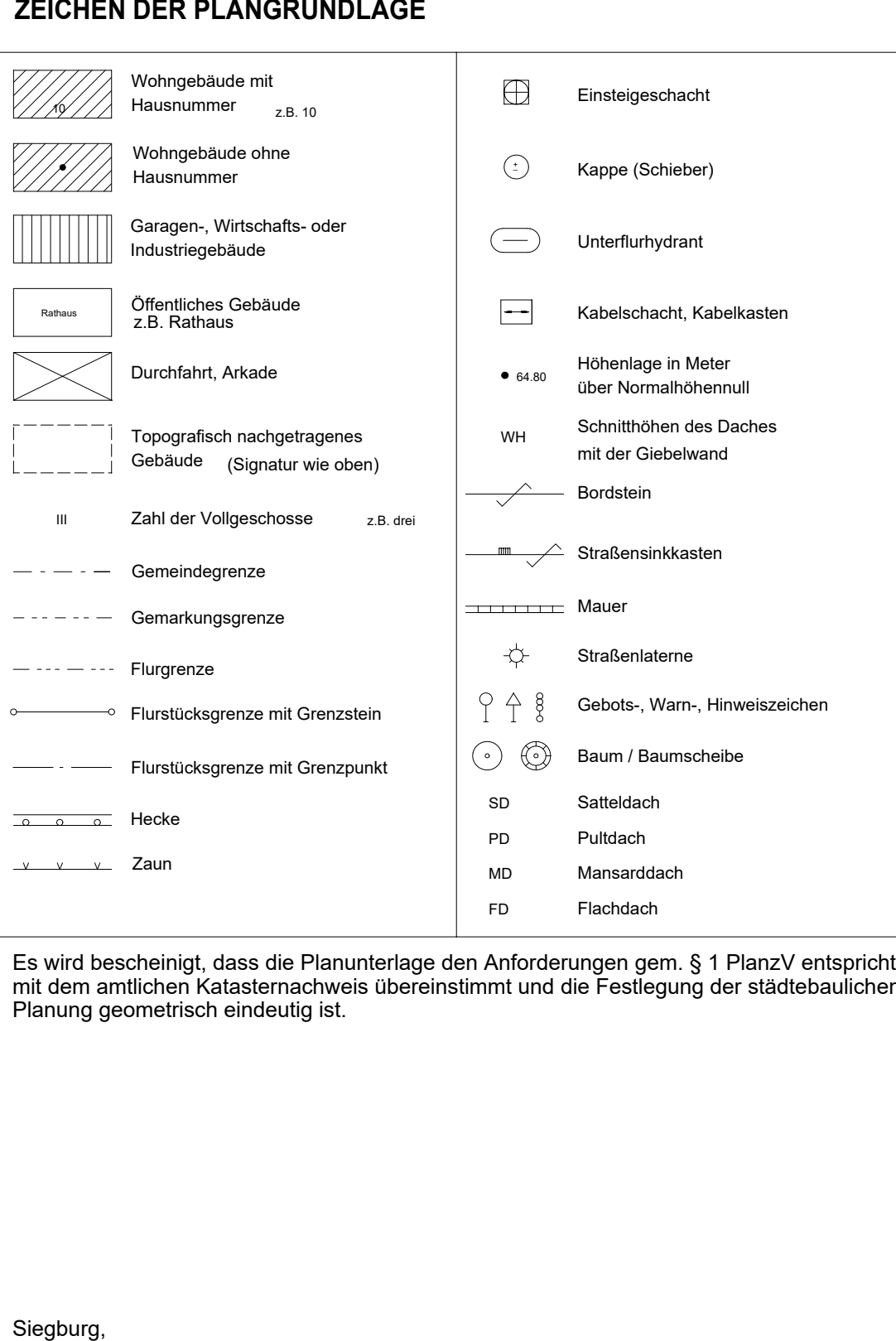
7. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung sind im Plangebiet vorhanden.

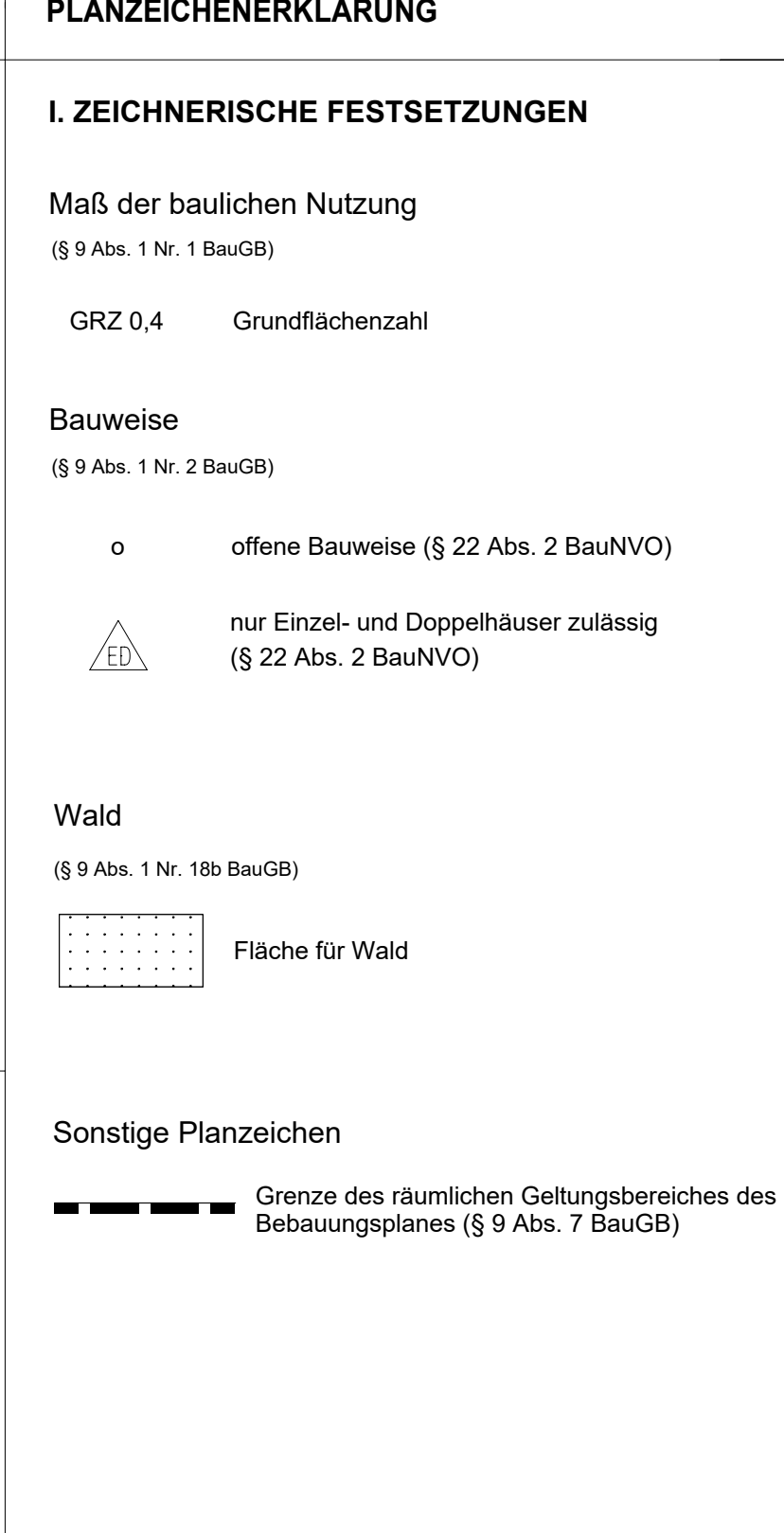
ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE



PLANZEICHENERKLÄRUNG



RECHTSGRUNDLAGE

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO:
Bauabstandsverordnung 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:
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 1. Januar 2022.

GO NRW:
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Planzeichenerverordnung:
(Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 25/1

GEMARKUNG: Wolsdorf	FLUR: 2	M: 1:500
<p>Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 20.09.2021 die Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am 08.10.2021 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Siegburg: (Stefan Rosemann) Bürgermeister</p>	<p>Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 beschlossen das Plangebiet zu verkleinern und die Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB fortzuführen. Die Maßnahme der Aufhebung des Plangebietes gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorantrag in der Zeit vom 07.03. bis 01.04.2022 durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Rat der Stadt Siegburg hat am 25.02.2022 öffentlich bekannt gemacht, dass der Beschluss gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.02. bis 01.04.2022 befristet wird.</p> <p>Siegburg: (Stefan Rosemann) Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Siegburg: (Stefan Rosemann) Bürgermeister</p>
<p>Der genehmigte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... bis ... am ... als Sitzung beschlossen.</p> <p>Siegburg: (Stefan Rosemann) Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Siegburg hat am 25.02.2022 öffentlich bekannt gemacht, dass der Beschluss gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.02. bis 01.04.2022 befristet wird.</p> <p>Siegburg: (Stefan Rosemann) Bürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.</p> <p>Siegburg: (Stefan Rosemann) Bürgermeister</p>