

# Bebauungsplan Nr. 25/1 (Entwurf, Stand: September 2022)

Bereich nördlich der Straße Am Tannenhof

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Siegburg im Planungs- und Bauaufsichtsamt Am Turm 40 (2. Obergeschoss), 53721 Siegburg, eingesehen werden.

## 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 ihren 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 allseitig 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 Abstandsfläche 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 m<sup>2</sup> betragen. Bei jeder weiteren Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 m<sup>2</sup>.
- 1.3.2 Pro Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit muss die Grundstücksgröße mindestens 200 m<sup>2</sup> betragen. Bei jeder weiteren Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 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 Schallschutzmaßnahmen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

## **2.1 Staffelgeschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

2.1.1 Bei Errichtung eines Staffelgeschosses muss dieses allseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückspringen.

## **2.2 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 Müllunterbringungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

2.2.2 Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder des Privatweges und der Haupteinschließungsseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind.

2.2.3 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter im Vorgartenbereich sind durch Einhausung und/ oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

2.2.4 Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Stell- und Fahrtflächen 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 Bestandstruktur mit einem Flächenumfang von ca. 2.000 m<sup>2</sup> als Wald gemäß § 1 Landesforstgesetz (LFoG) NRW i.V. mit § 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. § 39 LFoG NRW zu stellen (Ausnahmen siehe § 43 LFoG NRW). Bei Umwandlung der Waldflächen ist ein funktionaler und flächenmäßiger Ausgleich in Form einer Ersatzaufforstung – 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 (Fluglärmverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der gesetzlichen „Nachtschutzzone“ und unmittelbar außerhalb der Tagschutzzone II des Flughafens Köln/Bonn. Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar unter den Flugrouten der Hauptstart- und Landebahn. Hierdurch ist im Planbereich 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 schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von  $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$  vorzusehen.

Gemäß § 5 des Fluglärmgesetzes (FluLärmG) dürfen innerhalb eines Lärmschutzbereiches schutzwürdige Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden

#### Straßenverkehrslärm

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 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 Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Privatstraßen werden nur dann befahren, wenn diese einem öffentlichen Charakter entsprechen. Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (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 Wendemöglichkeit für 3achser Sammelfahrzeuge müssen gesonderte Abfallsammelplätze zum Bereitstellen der Gefäße am Abfuhrtag, eingeplant 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 **RASt 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 Vogelarten (Girlitz, Bluthänfling) 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 Nahrungslebensraumes, allerdings ohne, dass diesem eine essenzielle artspezifische Bedeutung zuzuordnen 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 Brutvögeln, dass eine Baufeldfreimachung oder Gehölze 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 Bauantrages 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 Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

##### Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen 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 vermeidbaren 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 Lichtimmissionen“ 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 Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen.

## 5. Anpassung an den Klimawandel:

### Starkregenereignisse

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

### Erneuerbare Energien

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m<sup>2</sup>/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m<sup>2</sup>/a. Damit ist das Gebiet geeignet, die Sonne als Energieträger einzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

Auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien zur Minderung des Primärenergieverbrauchs (EEWärmeG, ENEV) wird verwiesen.

## 6. Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde 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.

## 7. Versorgungsleitungen

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