KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden sowie einer gewerblich genutzten Tiefgarage.

Zulässig sind insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen:
- Wohngebäude
- gewerblich genutzte Tiefgarage
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Die Gebäudeoberkante (OK) ist an dem höchsten Punkt der Dachhaut zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherungen, Treppenhäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl kann durch Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer beliebigen Länge zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Dort wo mindestens 2,50 m zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche /Quartiersplatz vorhanden sind, dürfen untergeordnete Bauteile die Baugrenzen bis zu 2,00 m überschreiten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als GFL festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Siegburg zu belasten.

6. Mindestfläche für Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Sondergebiet sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 50 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[wird ergänzt und angepasst, wenn die schalltechnische Untersuchung vorliegt]

7.1 Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan durch die Darstellung der Lärmpegelbereiche gekennzeichnet [wird ergänzt]. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² sind mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm zu begrünen. Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassenflächen und technischen Aufbauten sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen. Die Pflanzmaßnahme gilt auch für die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage. Hier ist eine Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat von 0,60 m zzgl. Filter- und Drainschicht herzustellen. Technische Aufbauten der Tiefgarage wie Lüftungsanlagen sind davon ausgenommen.

8.3 Die v.g. Pflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Vegetationszeiten durchgeführt sein. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

1. Dachform
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10°.

2. Fassaden- und Dachgestaltung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Glänzende oder reflektierende Oberflächen von Umfassungsbauteilen baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer, Stützwände) sind nicht zulässig.

3. Vorgartengestaltung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

3.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

3.2 Vorgärten dürfen weder als Lager- oder Abstellflächen noch als Arbeitsflächen genutzt werden.

3.3 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

B. Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Baufeldfreimachung

Rodungs- und Fällarbeiten sind ausschließlich außerhalb des Brutzeitraums der Vögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Alternativ kann eine Kontrolle auf Brutnester vor Beginn der Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Nachweise über die erfolgten Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.2 Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

1.3 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.

2. Abfallwirtschaft

2.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

2.2 Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.3 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.

3. Erdbebengefährdung gemäß DIN 4149:2005

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen -, Karte zu DIN 4149, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Erdbebenzone 1 (Gebiete, in denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s²) und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

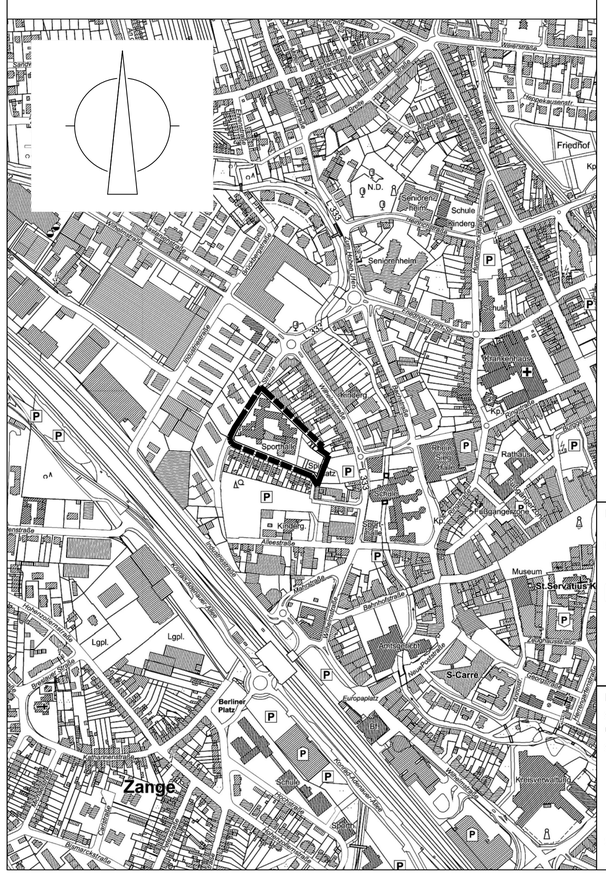
4. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5. Baudenkmal

Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Haufeld 2a – Ehemalige Schnapsbrennerei. Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer 170 am 22.12.1992 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Kreisstadt Siegburg eingetragen worden.

ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer (z.B. 10)
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Öffentliches Gebäude (z.B. Rathaus)
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- III Zahl der Vollgeschosse (z.B. drei)
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 64.80 Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- MD Mansarddach
- FD Flachdach

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs:

Köln, den .....

H+B Stadtplanung

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen gem. § 1 PlanzV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, ... gez. .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- SO — Sonderbaugebiet, Zweckbestimmung: Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. OK 68,5 — Oberkante Gebäude in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich/ Quartiersplatz
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. —15,0— Längenmaß

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

- FD — Flachdach

RECHTSGRUNDLAGE

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 184) 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 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) 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. 218 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 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

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.

Planzeichenverordnung:

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

Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/6

GEMARKUNG: Siegburg **FLUR: 6** **M. 1:500**

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

In der Zeit vom ..... bis ..... ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt worden.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ....., die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.

Siegburg,

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister