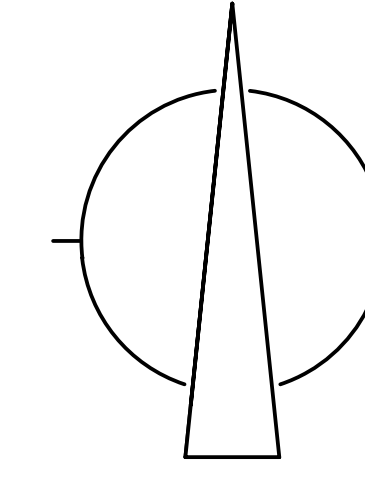
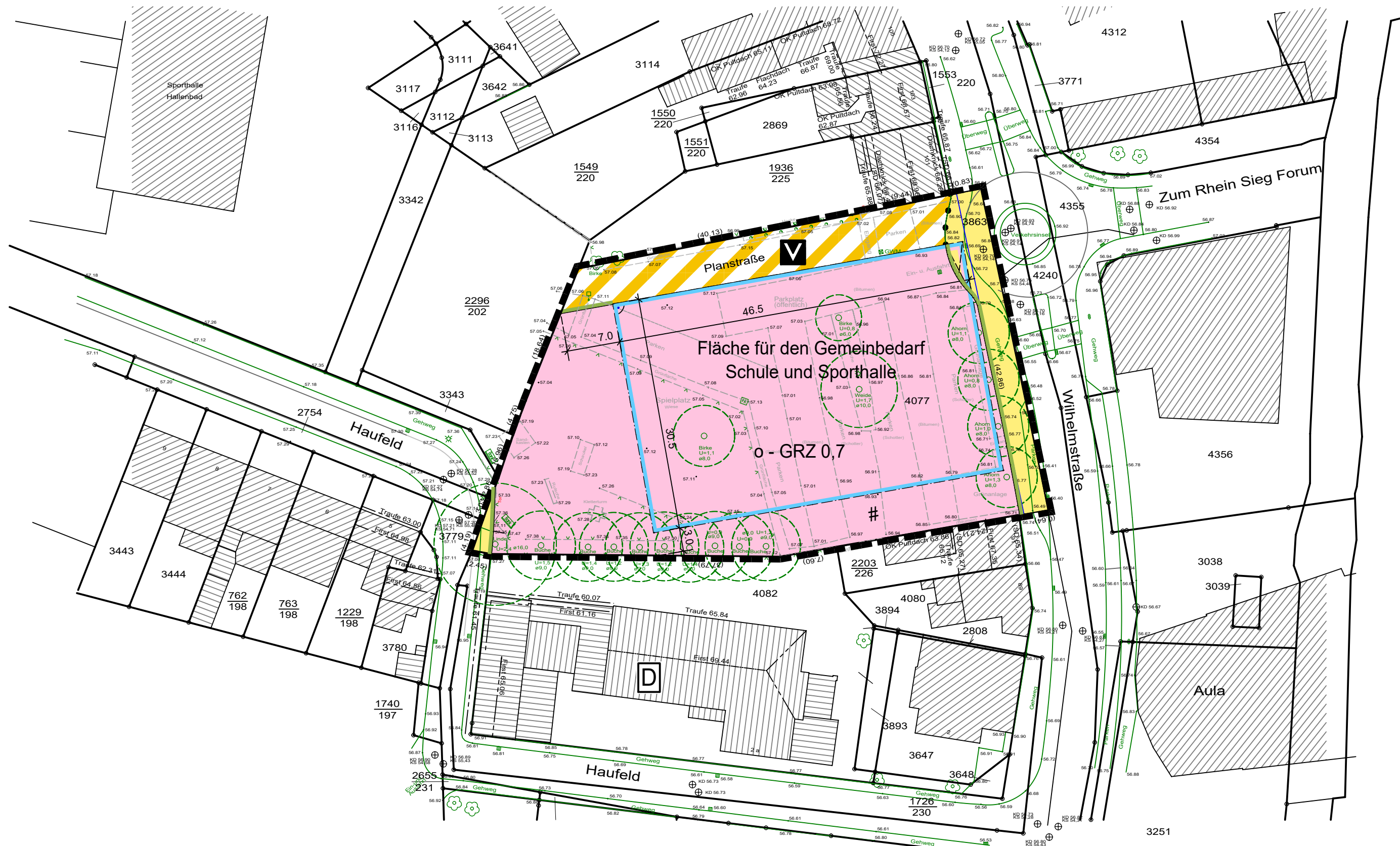




KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/5

Entwurf, Stand: August 2023



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - 1.1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Gebäudes zu sonstigen sportlichen Zwecken zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**
 - 1.2.1 Die lichte Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) und der Unterkante der Überbauung durch das 1. Obergeschoss muss mind. 4,20 m betragen, senkrecht gemessen vom unteren Bezugspunkt.
 - 1.2.2 Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (GH) dürfen 14,30 m, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3), nicht überschreiten.
 - 1.2.3 Der untere Bezugspunkt wird auf 56,80 m ü. NHN festgesetzt.
 - 1.2.4 Ausnahmsweise können gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z.B. Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherung, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, Dachausstieg – um max. 1,00 m überschritten werden.
 - 1.2.5 Die zulässige Grundflächenzahl kann durch Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. (19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
 - 1.3.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - 1.4.1 Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur im Bereich des Gehweges des Kreisverkehrs Wilhelmstraße / Zum Rhein Sieg Forum zulässig. Darüber hinaus darf die Bauweise im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschritten werden.
 - 1.4.2 Ein Überschreiten der in der Plangezeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwerke, Retentionskante und Treppenhäuser, Sonnenschutzvorrichtungen, Vordächer, Eingangstreppe, ist bis zu einem Maß von max. 1,0 m zulässig, jedoch nicht über Verkehrsflächen.
 - 1.4.3 Ausnahmsweise ist eine einseitige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeflächen, die der sportlichen Nutzung dienen (z.B. Kletterwand) bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig, sofern der Anteil der vor der Baugrenze vorstehenden Gebäudeflächen ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die Verkehrsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.
- 1.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
 - 1.5.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 1.6 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 1.6.1 Schallschirm- und Außenbauteile

- 1.6.3 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.
- 1.7 Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 - 1.7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 50 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 8,0 cm. Die Bewässerung kann über Niederschlagswasser erfolgen.
 - 1.7.2 Anlagen für Photovoltaik müssen mit der Dachbegrenzung kombiniert werden können und schließen sich nicht aus.
 - 1.7.3 Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Voraussetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Hinweise

- 1. Lärm**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Grasy & Zanoli Engineering durchgeführt.

Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tageschutzzeiten“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutzzonen.

Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass vom Verkehrsaufkommen auf der Wilhelmstraße entlang der Baugrenze eine Überschreitung von bis zu 12 dB und in der Mitte des Bauwerkes eine Überschreitung von etwa 6 dB vorliegen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind an dieser Stelle nicht realisierbar, sodass der bauliche Lärm durch hier entsprechend herzustellen ist.

Sportlärm

Das Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen nach 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) mit den angestellten Parametern an allen berechneten Immissionsorten eingehalten werden, sofern die Lüftungsanlage der Sporthalle den angegebenen Schalleistungspegel von max. 80 dB(A) nicht überschreitet. Die Vermeidung und somit die Nutzung der Taigrasse im Rahmen der Sportplatznutzung ist als lärmtechnischer Schutz nur bis 22 Uhr möglich, da die max. zulässigen Schalldruckpegel am Ausfuhrort dann überschritten werden würden.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Sportplatz“ aufgestellt im August 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegrenzung als Anlage beiliegt.
- 2. Artenschutz**

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 durch HKR Landschaftsarchitekten durchgeführt. Der Artenschutzgutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen sind geschützte Pflanzen im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutzprüfung Stufe 1“ (ASP 1), aufgestellt im März 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegrenzung als Anlage beiliegt.
- Vogelschlag an Gebäuden**

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegeln liegen in der Verwendung halbtürkischer Gläser, schützender Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudeteilen, Fußgängerbrücken/-durchgängen, 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, Leuchtstärke, 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.
- 3. Boden**

Zur Abklärung der Bodenbeschaffenheit, Gründungs- und Ausführungsempfehlungen, Höhe des Grundwasserstandes und Vorhandensein möglicher Altlasten im Boden wurde eine sog. Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro gpk Teampain GmbH erstellt.

Das Ingenieurbüro hat Kernrammbohrungen und Rammsondierungen in Tiefen zwischen 7,00 und 9,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) auf dem Grundstück durchgeführt. Die Beschaffenheit des Bodens wurde in vier Schichten kategorisiert: Schicht I - Auffüllungen, Schicht II - Schluff, sandig, schwach tonig, Schicht III - Kies, schluffig - stark schluffig, sandig, Sand, kiesig und Schicht IV - Fels (Schluffstein), verwettert, schluffig. Jede Schicht beschreibt eine unterschiedliche Dichte und Festigkeit, die entscheidend ist für die Gründung des Gebäudes.

An der Messtelle 8428-060 wurde am 25.04.2023 der bisher höchste Grundwasserstand im Bereich des Grundstücks 653,639 m über NHN ausgespiegelt.

An den Messtellen im Umfeld wurden GW-Schwankungen von bis zu etwa 1,00 m festgestellt.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Baugrunderkundung“, aufgestellt im Januar 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegrenzung als Anlage beiliegt.

Altlasten

Die chemisch-physikalische Untersuchung im Rahmen der Baugrunderkundung hat hinsichtlich des Themas der möglichen Altlasten im Boden ergeben, dass in der Mischprobe (MP) 2 für die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX) ein Gehalt oberhalb des 2-Zuordnungswerts ermittelt wurde. Die MP 2 wurde aus den Einzelproben KRB 12, KRB 41 und KRB 52 aus dem südlichen Teil des Baufelds zusammengestellt. Die Materialien im Bereich MP 2 können daher nicht mehr einer Verwertung gem. der TR-Boden zugeführt werden, sondern müssen nach Durchführung einer entsprechenden Deklarationsanalyse gem. der Deponieverordnung einer entsprechenden Deponie zugeführt werden.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Baugrunderkundung“, aufgestellt im Januar 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegrenzung als Anlage beiliegt.

Erdbebengefährdung

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde eine Erdbebengefährdung betrachtet. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen - Karte zu DIN 4149, liegt das Baufeld im Bereich der Erdbebenzone 1 (Gebiete, in denen dem zugrunde gelegten Gefährdungsrisiko ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist). Der Bemessigungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 ms⁻² und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit feisartigem Untergrund) und S (Gebiete locker festgestrukturten mit mäßiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Die natürlich anstehenden Boden bzw. Schichten im Untergrund sind der Baugrunderklasse A - C (unverwitterte bis stark verwitterte Festgesteine) zuzuordnen.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Baugrunderkundung“, aufgestellt im Januar 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegrenzung als Anlage beiliegt.

Boddenkmalpflege

Beim Auftreten archaischer Bodenfläche und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Boddenkmalpflege 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. Boddenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

4. Baudenkmal

Südlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal Haufield 2a – Ehemalige Schnapsbrennerei. Das Gebäude ist unter der Nr. 170 am 22.12.1992 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.

5. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutttaugliches oder organoleicht auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenaufluffungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenmaterials 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. Abfallentsorgungsfahrzeuge können das Plangebiet entweder über die Wilhelmstraße oder über die Straße Haufield anfahren.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

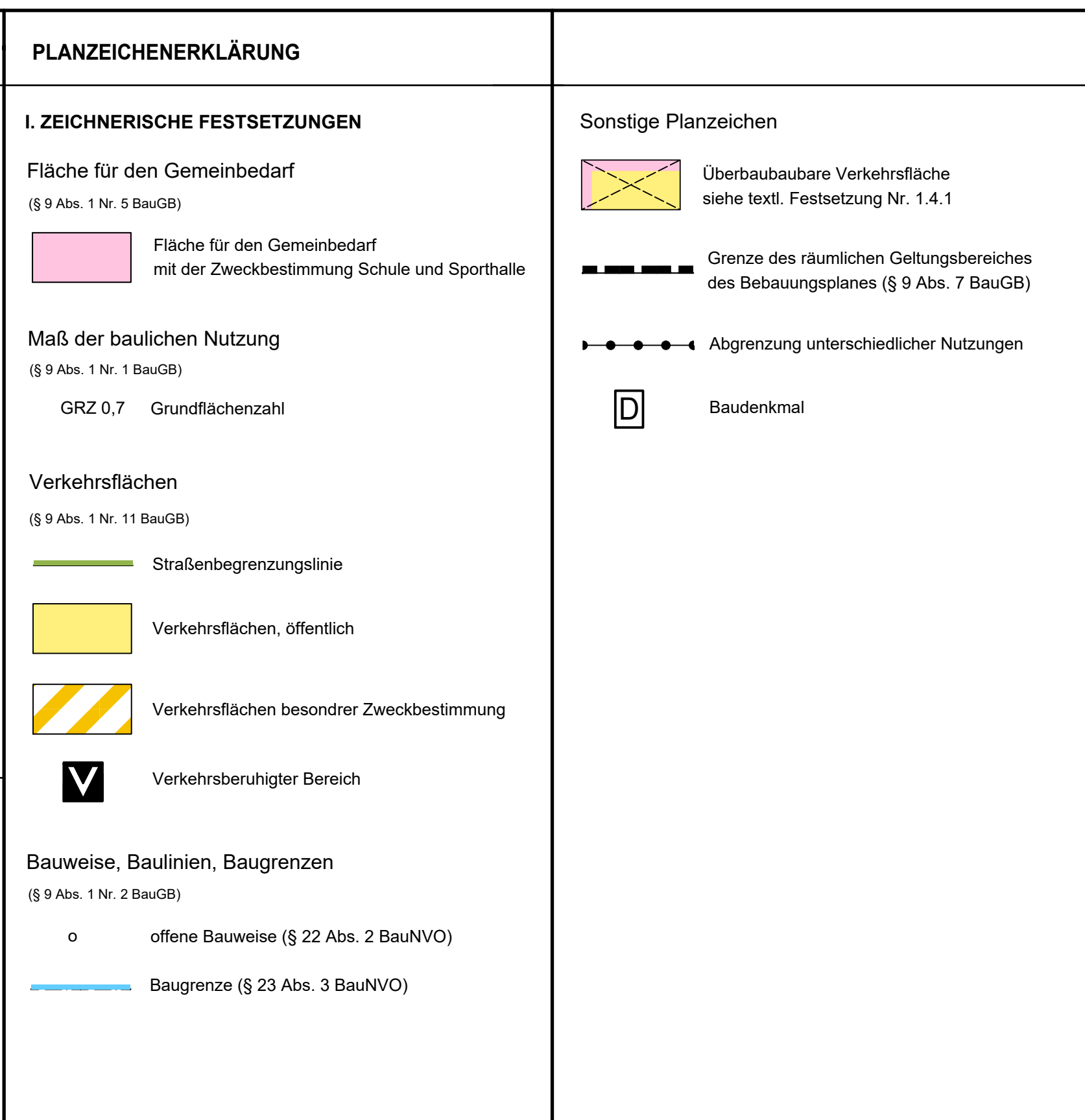
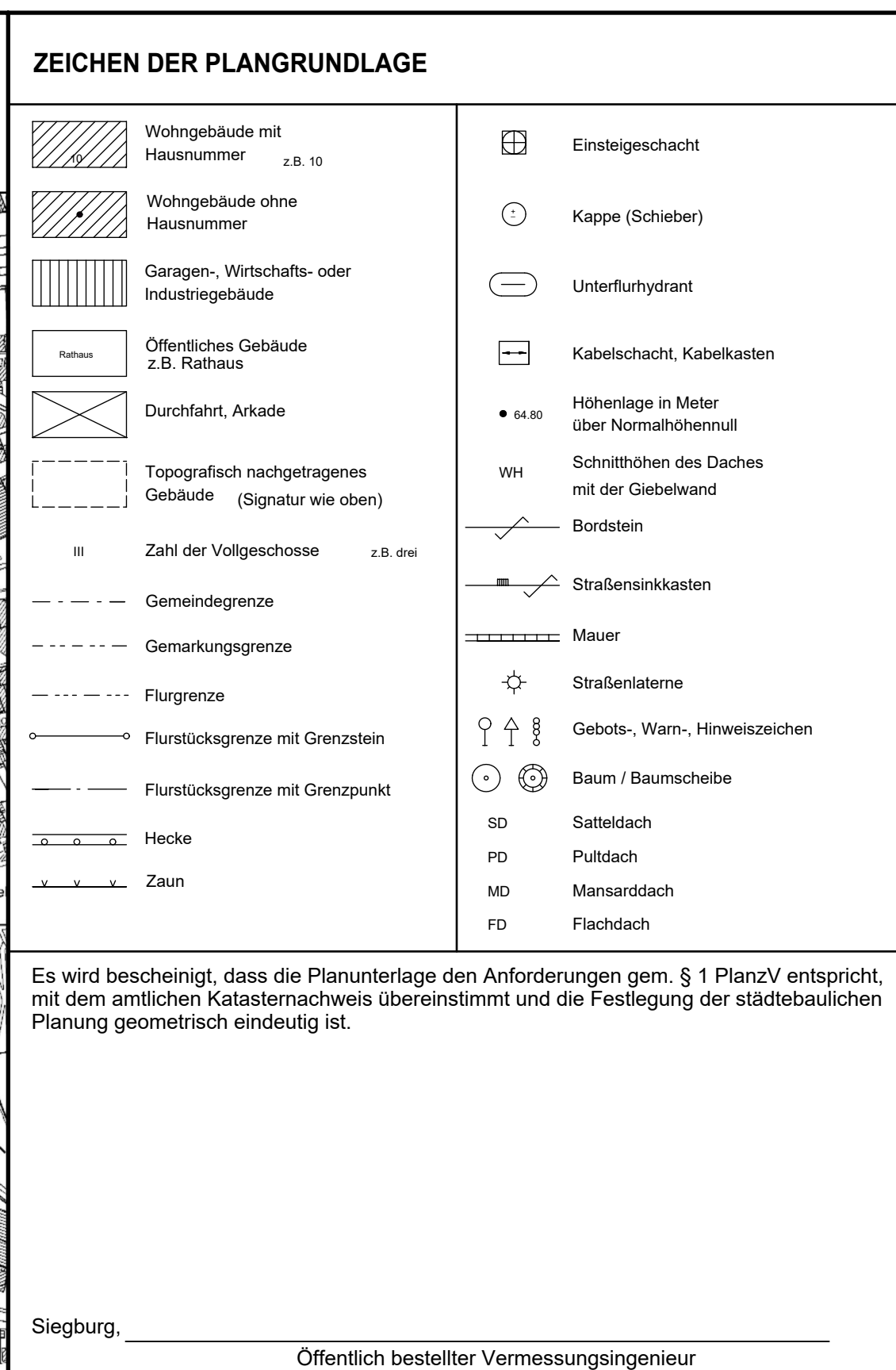
Das Plangebiet ist mit einem Trennsystem. Eine Anschlusnahme an den Regen- und Schmutzwasserkanal in der Wilhelmstraße ist möglich. Die Entwässerungsplanung und ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

7. Versorgungsleitungen für Telekommunikation

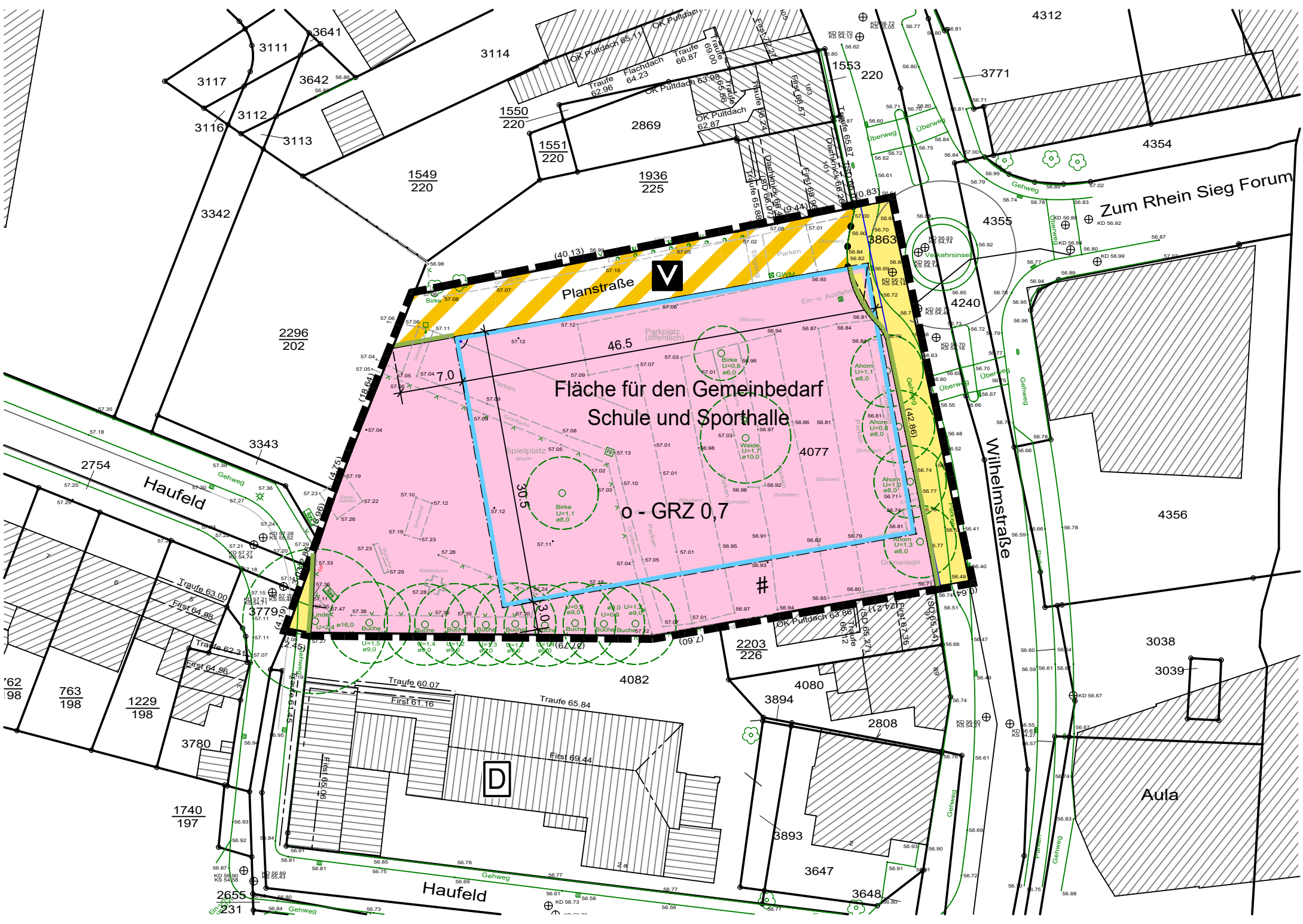
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH. Diese sind im Bestand und Betrieb zu sichern. Hinsichtlich geplanter Baumfällarbeiten ist darauf zu achten, dass Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt werden – z. B. Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Plangebiet die Deutsche Telekom Technik GmbH, T.INL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Anzeige ist zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, T. Nr. West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50872 Köln.

8. Erneuerbare Energien

Im Rahmen der Turnplanplanung wurde ermittelt, dass die Beheizung mittels Geothermie erfolgen kann.



ÜBERSICHT 1:5000		ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE		PLANZEICHENERKLÄRUNG		RECHTSGRUNDLAGE	
Zange		Siegburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		Siegburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		Siegburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	



Fläche für den Gemeinbedarf
Schule und Sporthalle

o - GRZ 0,7

Planstraße

Parkplatz (öffentlich)

Spielplatz

Wilhelmstraße

Zum Rhein Sieg Forum

Haufeld

Aula

D



#

Haufeld

