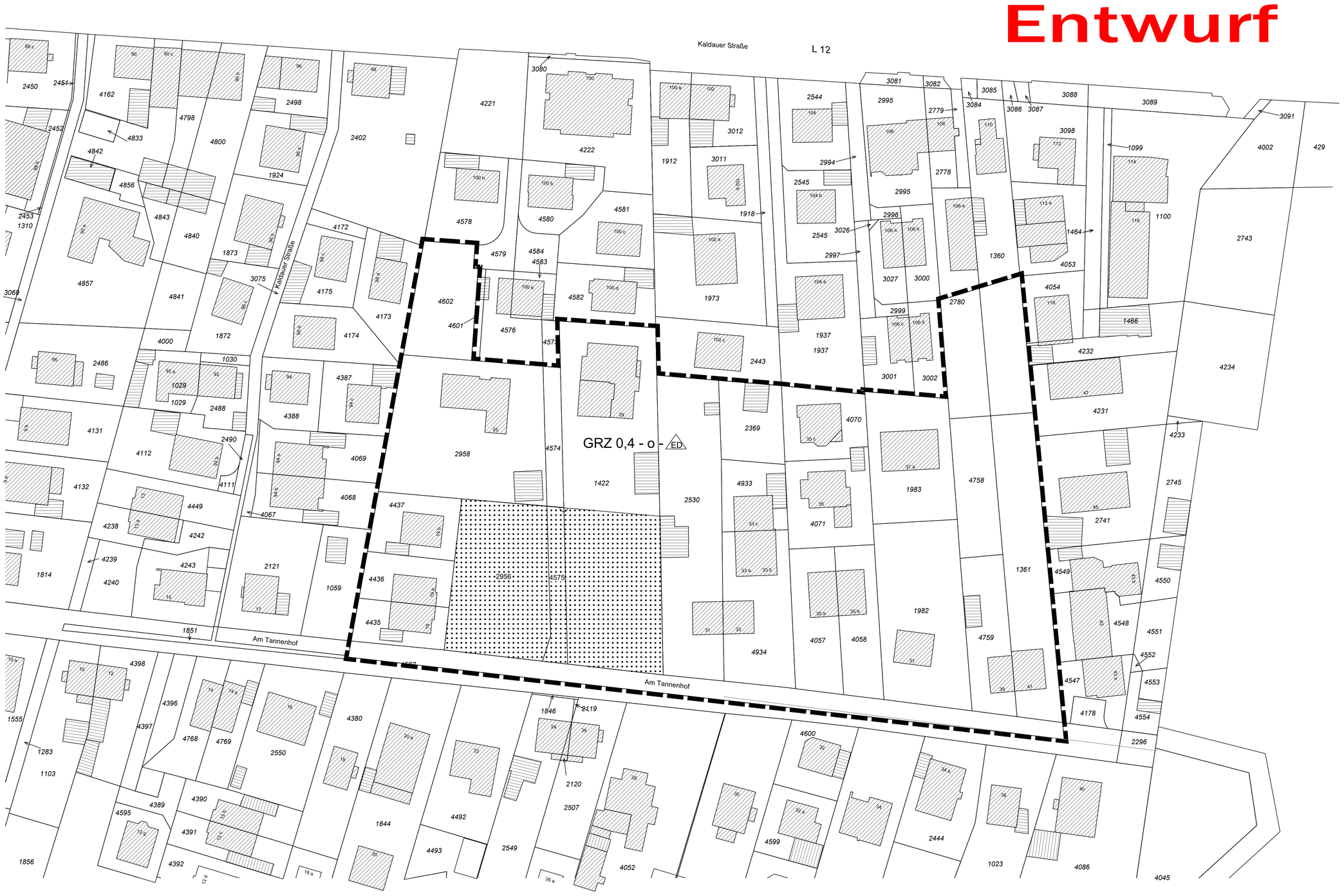
# KREISSTADT SIEGBURG

# BEBAUUNGSPLAN NR. 25/1

**Entwurf**




## 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 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 nutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze – auch gestaffelt – aneinander gebaute, im Übrigen jeodch 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 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 in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 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 überdachte Stellplätze und Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter. 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 Hauptverschließungsseite, 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. Lärm**

Fluglärm
Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen" und eine „Nachtschutzzone" fest. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der „Nacht-Schutzzone" und unmittelbar unter den definierten 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 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.

**2. 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 Wendmöglichkeit 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.

**3. Waldumwandlung**

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat die Flurstücke, 1422, 2956 und 4575 in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, aufgrund ihrer aktuellen Alters- und Bestandsstruktur mit einem Flächenumfang von ca. 2.000 m² als Wald gemäß § 1 Landesforstgesetz NRW (LFoG) 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 Stadtgebietes, in einem Flächenverhältnis von mindestens 1 zu 1 notwendig. Alternativ ist die Umwandlung zu einer bebaubaren Fläche mittels einer Ausgleichszahlung möglich. Einzelheiten sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

**4. Artenschutz**

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass für vier Fledermausarten (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.

Im Anschluss an die ASP I wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 2 (ASP II) durchgeführt. Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 27 Arten nachgewiesen, darunter der planungsrelevante Star, der mit einem Brutrevier auf dem östlichen der Waldgrundstücke erfasst wurde. Die planungsrelevanten bzw. streng geschützten Arten Grünspecht, Schwarzspecht und Turmfalke wurden nur als seltene Nahrungsgäste im Geltungsbereich oder Umfeld mit Einzelnachweisen festgestellt. Daneben wurden 13 häufige „Allerweltsarten" als Brutvögel (bzw. mit Brutverdacht) im Geltungsbereich festgestellt.

Der Geltungsbereich bietet für planungsrelevante Amphibienarten keine geeigneten Laichhabitate bzw. terrestrischen Lebensräume.
Der Geltungsbereich bietet für planungsrelevante Reptilienarten keine geeigneten Lebensräume. Im Rahmen der Übersichtsbegehungen erfolgten auch keine Nachweise.
Für planungsrelevante Arten der Gruppe der Schmetterlinge konnen Vorkommen auf Grund fehlender Habitate im Wirkraum ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Zwergfledermaus (Jagdhabitat, angrenzende Quartiere), Star, Planungsrelevante und ubiquitäre Brutvögel der siedlungsnahen Gehölze

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (ASP-V) sind im Rahmen zukünftiger Planumsetzungen durchzuführen, um das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) zu verhindern, bzw. Beeinträchtigungen zu verringern:

- ASP-V1
  Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, Minimierung von Gehölzeingriffen; bauzeitlicher Schutz angrenzender Gehölze.
  Notwendige Fällung/Rodung der Bäume und Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen.
  Beschränkung der Gehölzeingriffe auf die unbedingt notwendigen Arbeitsbereiche. Schutz der umliegenden teilweise gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg geschützten Bäume und Gehölze gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
- ASP-V2
  Durchführung von Rückbauarbeiten an Gebäuden nach vorheriger Kontrolle vor Abrissbeginn auf einen Besatz von Fledermäusen über eine Kontrollbegehung und Ein- bzw. Ausflugkontrollen oder Rückbau zwischen Mitte Dezember und 28./29. Februar innerhalb der Winterschlafperiode einheimischer Fledermausarten.
  Diese Maßnahme gilt nicht für die Wohnhäuser Am Tannenhof Nr. 25 auf dem Flurstück 2958 sowie auf dem Flurstück 1422 nördlich des Waldgrundstücks, da für dort eine Quartiersnutzung durch die Kartierung ausgeschlossen wurde.
  Durchführung von Kontrollbegehungen an zurückzubauenden Gebäuden und Aus- oder Einflugkontrollen höchstens 3 Tage vor Rückbaubeginn durch eine faunistisch versierte Fachkraft, um einen eventuellen Besatz durch Fledermäuse in Gebäudespalten festzustellen (Durchführung im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung – ÖBB).
  Informationen zur Methodik sind unter Pkt 7.2. der ASP II aufgeführt.
- ASP-V3
  Abnahme/ Verschluss der Nistkästen im Falle einer Betroffenheit der Bäume nach Kontrolle auf Besatz und möglichst Wiederanbringung der Nistkästen an Gehölzen außerhalb der Eingriffsbereiche zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar.
  Eventuell betroffene Nistkästen durch Baumfällungen oder direkt angrenzende Neubebauung sind außerhalb der Vogelbrutzeit nach Kontrolle auf Fledermausbesatz abzuhängen. Es ist zu empfehlen, diese in ungestörten Bereichen wiederanzubringen. Dadurch wird die Gefahr der Störung und damit eventuellen Aufgabe einer Brut minimiert. Im Falle eines Besatzes eines Kastens durch Fledermäuse oder andere Arten ist unter Begleitung einer ÖBB das Verlassen des Kastens abzuwarten
- ASP-V4
  Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) bei einer Flächeninanspruchnahme oder dem Rückbau zwischen 01. März und 30. September
  Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden (siehe ASP-V1), sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle ist von einer faunistisch geschulten Fachperson durchzuführen. Bei Feststellung einer Brut ist das Ende der Brut abzuwarten.
- ASP-V5
  Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen
  Bauzeitliche und anlagenbezogene unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden, d.h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies ist auch für geplante Neubebauungen anzuwenden. Ist eine Baustellenbeleuchtung oder Außenbeleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und in dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur so viel wie nötig, so wenig wie möglich beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. LED-Leuchten mit warmem Licht mit < 3000 K, Spektralbereich >560 nm). Falls eine nächtliche Überwachung einer Baustelle gegen Vandalismus und Diebstahl durch Videokameras erfolgen soll, so hat diese nicht in Verbindung mit weißer oder grüner Beleuchtung zu erfolgen (stattdessen bspw. durch Infrarot-Überwachung). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder Anstrahlen der angrenzenden Gehölze (insbesondere der Kronen und Stämme) ist zu unterlassen.
- ASP-V6
  Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen und Geräten
  Um Störungen von Vogel- und Fledermausarten in der Umgebung durch Lärmemissionen und Erschütterungen zu vermeiden, sollen moderne lärmgedämmte Baumaschinen und Geräte eingesetzt werden.
- ASP-V7
  Absicherung der Fassadenbereiche bei Neubebauung gegen Vogelschlag
  Um zu vermeiden, dass es zu gehäuften Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben kommt, sollten folgende Empfehlungen beachtet werden: Der Reflexionsgrad sollte für alle Glasflächen max. 15% betragen. Die Planung großflächiger durchgehender und spiegelnder Glasflächen insbesondere zu den angrenzenden Grünflächen sollte, soweit möglich, vermieden werden (hiermit sind keine für eine Wohnbebauung üblichen Einzelfenster in einer Lochfassade gemeint).
  Auf verglaste Gebäudeecken oder freistehende Glasflächen an Grundstückswegen sollte möglichst verzichtet werden. Falls dies nicht in die Planung integriert werden kann, sind vogelschlagsichere Gläser (nicht spiegelnd, zusätzlich durch Markierung gegen Durchsicht geschützt) zu verwenden. Hierfür können geeignete Folien verwendet werden. Details sind unter Pkt 7.2. der ASP II aufgeführt. Die Maßnahme ist in den Fällen von besonderer Relevanz, wenn Glasflächen freistehen (bspw. als Gestaltungselement am Grundstückseingang), eine Durchsicht durch den Gebäudeteil möglich ist (bspw. bei Windfängen oder Treppenhäusern), oder große Glasflächen z.B. über die Höhe eines oder mehrerer Stockwerke oder entlang ganzer Gebäudeseiten vorgesehen sind und großflächige spiegelnde Flächen entstehen. Lochfassaden mit üblichen Fenstergrößen, welche in der Fassade zurückversetzt sind, führen dagegen in der Regel nicht zu einem erhöhten Vogelschlagrisiko.
- CEF-A1
  Installation von 3 Starenkästen bei der Fällung von Höhlenbäumen auf dem östlichen Waldgrundstück. Flurstück Nr. 1422 für eine Neubebauung
  CEF-Maßnahmen ("Continuous ecological function"; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bei vorhabenbezogenen Konflikten. Sie sind mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf zum Eingriff herzustellen und sollen dazu beitragen, dass Verbotstatbestände gemäß §§ 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten und entsprechend keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.
  Die Nisthilfen sind primär an Bäumen (oder Hausgiebel, Fassaden) in mind. 4 m Höhe in ungestörten, wettergeschützten Bereichen aufzuhängen; Beispiele für geeignete Nisthilfen sind unter Pkt 7.2. der ASP II aufgeführt., die der Planbegründung als Anlage beigefügt ist. Die Kästen sind jeweils gemäß Herstellerangaben jährlich zu reinigen, weshalb baulich auf ihre Erreichbarkeit zu achten ist. Die Starenkästen sind an Bäumen und vereinzelt an Gebäuden anzubringen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ASP V1 – V7 sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-A1 sind keine signifikanten Konflikte in Bezug auf die Tötung und Störung geschützter oder planungsrelevanter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.
Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG durch geplante Vorhaben kann somit unter Berücksichtigung und Einhaltung der o.g. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als Voraussetzung zur Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht erforderlich.

Einzelheiten können den Fachbeiträgen „Artenschutzprüfung, Stufe I und Stufe II" entnommen werden, die der Planbegründung als Anlage beigefügt sind.

**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
Gem. Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m²/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.

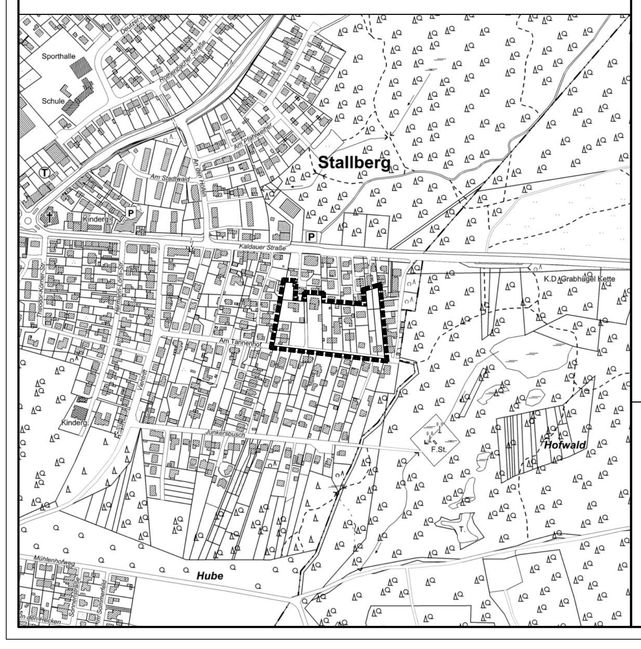
**8. Kampfmittel**

Es besteht kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

**9. Satzung zum Schutz des Baumbestandes**

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg" (Baumschutzsatzung) zu beachten. Grundsätzlich sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Die Baumschutzsatzung kann im Serviceportal der Stadt Siegburg eingesehen werden: https://serviceportal.siegburg.de

## 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
- WH Schnitthöhen des Daches mit der Giebelwand
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- MD Mansarddach
- FD Flachdach

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, _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

**Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahme**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wald
gem. § 1 Landesforstgesetz (LFoG) NRW
i. V. mit § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG)
(siehe Hinweis Nr. 3)

## RECHTSGRUNDLAGE

**BauGB:**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07. Juli 2023 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) m.W.v. 07. Juli 2023 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).

**Planzeichenverordnung:**
(PlanPlanzeichenverordnung 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

Ausfertigung

**GEMARKUNG: Wolsdorf FLUR: 2 M. 1:500**

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 20.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg,

(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 beschlossen das Plangebiet zu verkleinern und das Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 07.03. bis 01.04.2022 durchgeführt.
Ort und Dauer wurden am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.02. bis 01.04.2022 beteiligt worden.

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. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Siegburg,

(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

~~Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich erneut beteiligt worden.~~

~~Siegburg,~~

~~(Stefan Rosemann)~~
~~Bürgermeister~~

Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan

am
als Satzung beschlossen.

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

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.

Siegburg,

(Stefan Rosemann)
Bürgermeister