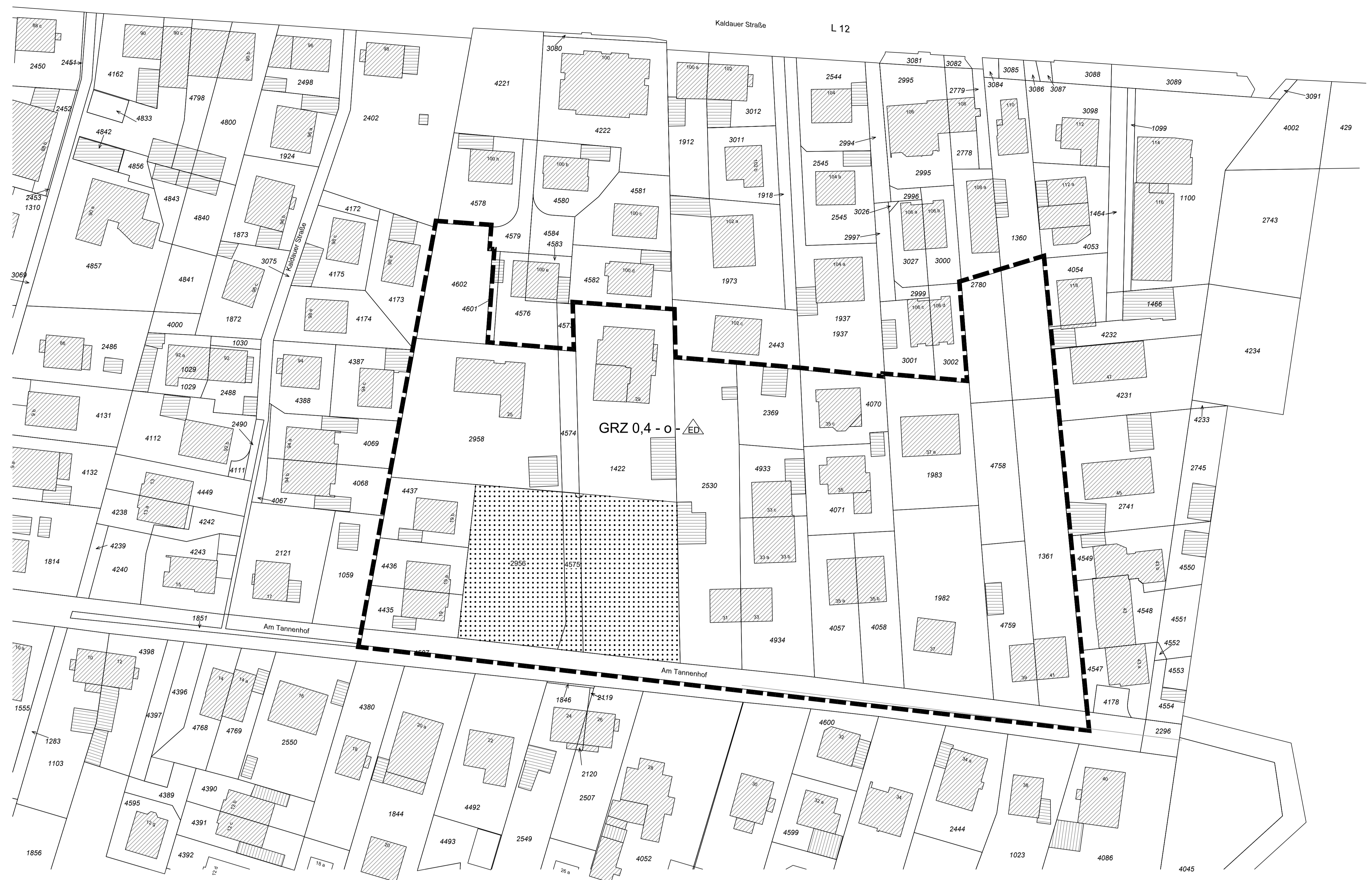
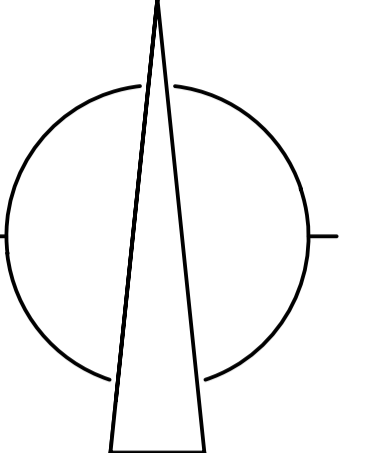


# KREISSTADT SIEGBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 25/1



### 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 Bauaufsichtsteam eingesehen werden.

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
    - 1.1 Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
      - 1.1.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise 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 Gebäudeaußenfläche, 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 1.2.3) und Doppelhäuser (Definition unter 1.2.4) zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.
    - 1.2.3 Einzelhäuser sind alleinstehend freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einhalten müssen.
    - 1.2.4 Doppelhäuser sind zwei selbstständig nutzbare, 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 Einzeinheit mit einer Wohneinheit (WE) muss die Grundstücksgröße mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen. Bei jeder weiteren Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstücks 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 Grundstücks 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 Einzeinheit maximal vier Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
  - 2.1 Staffeleigenschaft**
    - 2.1.1 Bei Errichtung eines Staffeleigebäudes muss dieses alleseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückspringen.
  - 2.2 Gestaltung der Vorgärten**
    - 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 Zugänge, Zufahrten, nicht überdeckte Stellplätze und Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenebene nicht überschreiten.
    - 2.2.2 Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder des Privatweges und der Haupterschließungsseite, 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-, Stel- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

### Hinweise

- Lärm**

**Fluglärm**  
Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagtschutzzonen“ und eine „Nachttschutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der „Nachttschutzzone“ und unterhalb der definierten Flugrouten der Haupt- und Landebahn. Hierdurch ist im Plangebiet mit erheblichen Fluglärmissmissionen am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Wohn-, Schlaf- und Außenbereichsräumen Schallschutz und schalldämmende Belüftung nach Maßgabe der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2. Fluglärmschutzverordnung – im Sinne eines Lärmschutzbereiches schutzrelevante Nutzungen wie Krankenzimmer, Alzheimereinrichtungen und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden.

### Strassenverkehrsraum

Verkehrsmittelkategorien ergeben sich überwiegend durch den Straßenverkehr im Bereich der Kaldauer Straße und der Straße Am Tannenhof.

### 2. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbehältern ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baulastentlastung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder sonstigerweise auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflügelungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg ist abzufordern. Bodenauflügelungen sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sauggebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – (02243333) dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Privatfahrzeuge sind nur dann befahren, wenn diese einem öffentlichen Charakter entsprechen. Sachgesesen, die nach dem DGUV Vorschritt 43 „Arbeitsleistung“ (bisher BGR 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 Wendetrampe. An Stüchungen ohne geeignete Wendemöglichkeit für 3-Achser Sammelfahrzeuge müssen besondere Abfahrtsmaßnahmen zum Bereitstellen der Gefälle am Anfahrort, angeordnet 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 5194) und RAS1 06 zu entnehmen.

### 3. Waldumwandlung

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat die Flurstücke 1422, 2956 und 4575 in der Gemarkung Woldorf, Flur 2, aufgrund ihrer aktuellen Alter- und Bestandsstruktur mit einer Flächenumwandlung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> 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 Ersatzforstung möglichst innerhalb des Stadtgebietes, in einem Flächenverhältnis von mindestens 1 zu 1 notwendig. Alternativ ist die Umwandlung zu einer baubereiten Fläche mittels einer Ausgleichszahlung möglich. Einzelheiten sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW im Rahmen des jeweiligen Baueingangsverfahrens 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 (Wasserschiffchen, Große Maurohre, Abendsegler und Zwergfledermaus) und zwei Vögeln (Blaueisenhäherling, Buchfink) von insgesamt 37 untersuchten planungsrelevanten Arten das Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Frage kommt. In den meisten Fällen sind keine entsprechenden geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden oder es besteht „nur“ eine potenzielle Betroffenheit des Nahrungslebensraums, allerdings ohne, dass diesem eine essenzielle artspezifische Bedeutung zuzurechnen wäre.

Im Anschluss an die ASP I wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 2 (ASP II) durchgeführt. Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 07 Arten nachgezogen, darunter die planungsrelevante Star. Der Geltungsbereich bietet für planungsrelevante Reptilienarten keine geeigneten Lebensräume. Im Rahmen der Übersichtsbegehungen ergab sich keine Nachweise. Für planungsrelevante Arten der Gruppe der Schmetterlinge können Vorkommen auf Grund fehlender Habitat im Wirkungsbereich ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verdachtsbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Zweifelfledermaus (Jagdhabitat, angrenzende Grünfläche), Star, Planungsrelevante und ubiquitäre Brutvögel der siedlungsnahe Gebiete.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (ASP-VI) sind im Rahmen zukünftiger Planungsmaßnahmen durchzuführen, um das Auslösen von Verdachtsbeständen gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu verhindern, bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden:

- **ASP-VI** Notwendige Baumfällungen und Gebüschschneidungen zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, Minimierung von Gehölzschneidungen, bauseitlicher Schutz angrenzender Gebiete.
- Notwendige Fällung/Rodung der Bäume und Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten durchzuführen. Beschränkung der Gehölzgrünfläche auf die unbedingt notwendigen Arbeitsbereiche. Schutz der umliegenden teilweise gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Siegburg geschützten Bäume und Gehölze gemäß DIN 18920 (Vegetationsökonomie im Landschaftsbauplan - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger (Richtlinien zum Ausbau von Straßen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
- **ASP-VII** Notwendige Baumfällungen und Gebüschschneidungen zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, Minimierung von Gehölzschneidungen, bauseitlicher Schutz angrenzender Gebiete.
- Notwendige Fällung/Rodung der Bäume und Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten durchzuführen. Beschränkung der Gehölzgrünfläche auf die unbedingt notwendigen Arbeitsbereiche. Schutz der umliegenden teilweise gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Siegburg geschützten Bäume und Gehölze gemäß DIN 18920 (Vegetationsökonomie im Landschaftsbauplan - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger (Richtlinien zum Ausbau von Straßen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

• **ASP-VII** Durchführung von Rückbauarbeiten an Gebäuden nach vorheriger Kontrolle vor Antragsbeginn auf einen Besatz von Fledermäusen über eine Kontrollbegehung und Einbau Ausfluchtkontrollen 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.

Kontrollbegehungen an zurückzubauenden Gebäuden und Aus- oder Einfluchtkontrollen sind höchstens 3 Tage vor Rückbauarbeiten oder direkt angrenzende Neubebauung sind außerhalb der Vegetationszeit nach Kontrolle auf Fledermausbesatz abzufragen. Es ist zu empfehlen, diese in ungestörten Bereichen wiederanzubringen. Dadurch wird die Gefahr der Störung und damit eventueller Aufgabe einer Brut minimiert. Im Falle eines Besatzes eines Kastens durch Fledermäuse oder andere Arten ist unter Begleitung (Ökologischer Baueingangsverfahren – ÖBB) das Verlassen des Kastens abzuwarten.

• **ASP-VIII** Abschritt Verschuss 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 Vegetationszeit nach Kontrolle auf Fledermausbesatz abzufragen. Es ist zu empfehlen, diese in ungestörten Bereichen wiederanzubringen. Dadurch wird die Gefahr der Störung und damit eventueller Aufgabe einer Brut minimiert. Im Falle eines Besatzes eines Kastens durch Fledermäuse oder andere Arten ist unter Begleitung (Ökologischer Baueingangsverfahren – ÖBB) das Verlassen des Kastens abzuwarten.

• **ASP-IV** Errichtung einer ökologischen Baueingangsverfahren (ÖBB) bei einer Flächeninanspruchnahme oder dem Rückbau zwischen 01. März und 30. September.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden (siehe ASP-VI), sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (siehe Vermeidung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baueingangsverfahren einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle ist von einer fachkundig geschulten Fachperson durchzuführen. Bei Feststellung einer Brut ist das Ende der Brut abzuwarten.

• **ASP-V** Allgemeine Minderung Lichtbelastung/Wirkungen

Bauseitliche und anlagenbezogene unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden, d.h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Störungen bei nachtaktiven, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden bzw. zu mindern. Dies ist auch für geplante Neubaubauten anzuwenden. Ist eine Baustellenbeleuchtung und Außenbeleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und in dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d.h. die Lichtfülle und so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur so viel wie nötig, so wenig wie möglich bestrahlt wird. Dabei ist eine möglichst punktförmige, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. LED-Leuchten mit warmem Licht mit <math>3000\text{ K}</math>, Spektalbereich <math>550\text{ nm}</math>). Falls eine nächtliche Überwachung einer Baustelle gegen Vandalismus und Diebstahl durch Videoüberwachung erfolgt soll, so hat diese nicht in Verbindung mit weißer oder grüner Beleuchtung zu erfolgen (stofftaugliche bspw. durch Infrarotüberwachung). Ein Abstrahlzylinder z.B. in den Himmel oder Anstrahlen der angrenzenden Gehölze (insbesondere der Krone und Stämme) ist zu unterlassen.

• **ASP-VI** Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen und Geräten

Um Störungen von Vögel- und Fledermausarten in der Umgebung durch Lärmemissionen und Erschütterungen zu vermeiden, sollen moderne lärmgedämpfte Baumaschinen und Geräte eingesetzt werden.

• **ASP-VII** Glasierung der Fassadenbereiche bei Neubebauung gegen Vogelschlag

Um zu vermeiden, dass es zu gefährlichen Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen kommt, sollen folgende Empfehlungen beachtet werden: Die Reflexionsgrad sollte für alle Glasflächen max. 15% betragen. Die Planung großflächiger durchgehender und spiegler Glasflächen insbesondere zu den angrenzenden Grünflächen sollte, soweit möglich, werden (hiermit sind keine für geplante Neubaubauten vorgesehenen, d.h. eine Reflexionsgrad von 15% zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. LED-Leuchten mit warmem Licht mit <math>3000\text{ K}</math>, Spektalbereich <math>550\text{ nm}</math>). Falls eine nächtliche Überwachung einer Baustelle gegen Vandalismus und Diebstahl durch Videoüberwachung erfolgt soll, so hat diese nicht in Verbindung mit weißer oder grüner Beleuchtung zu erfolgen (stofftaugliche bspw. durch Infrarotüberwachung). Ein Abstrahlzylinder z.B. in den Himmel oder Anstrahlen der angrenzenden Gehölze (insbesondere der Krone und Stämme) ist zu unterlassen.

• **CEP-A1** Installation von 3 Störkörnern bei der Fällung von Höhenbäumen auf dem öffentlichen Waldgrundstück, Flurstück Nr. 1422 für eine Neubebauung

CEP-Maßnahmen (Continuous ecological function“; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion von Forstplantagen- 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 Maßnahmen sind primär an Bäumen (oder Heuzugeln, Fassaden) in mind. 4 m Höhe in ungestörten, weitestgehend geschützten Bereichen aufzuführen. Beispiele für geeignete Niststellen sind unter Pkt 7.2 der ASP II aufgeführt, die der Planbegünstigte als Anlage beifügt ist. Die Kästen sind jeweils gemäß Herstellerangaben jährlich zu reinigen, weshalb baulich auf ihre Erreichbarkeit zu achten ist. Die Störkörner sind an Bäumen und vererzert an Gebäuden anzubringen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ASP V1 – V7 sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEP-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 von Verdachtsbeständen des § 44 Abs. 1 bis 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 dem Fachbeitrags „Artenschutzprüfung, Stufe I und Stufe II“ entnommen werden, die der Planbegünstigte als Anlage beifügt ist.

• **5. Anpassung an den Klimawandel:**

**Starkregenereignisse**  
Um Starkregenereignisse 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 befürwortet. Zum Schutz vor den Folgen von Hochwasser und Starkregen wird auf die Eigenverantwortlichkeit und auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen.

**Energetische Energie**  
Gem. Solarpflichtkriterien des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solaren geeignetes Flächenpotential bei Solarleistung von 402 bis 4000 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 Energiequelle zu nutzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Klima- und umweltorientierte Stadterweiterung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wassererträgen schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-generativer Energien vorzuziehen. Auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze (Energieverordnung zum Einsatz erneuerbarer Energien zur Minderung des Primärenergieverbrauchs (EEVärmG) und VDE) wird verwiesen.

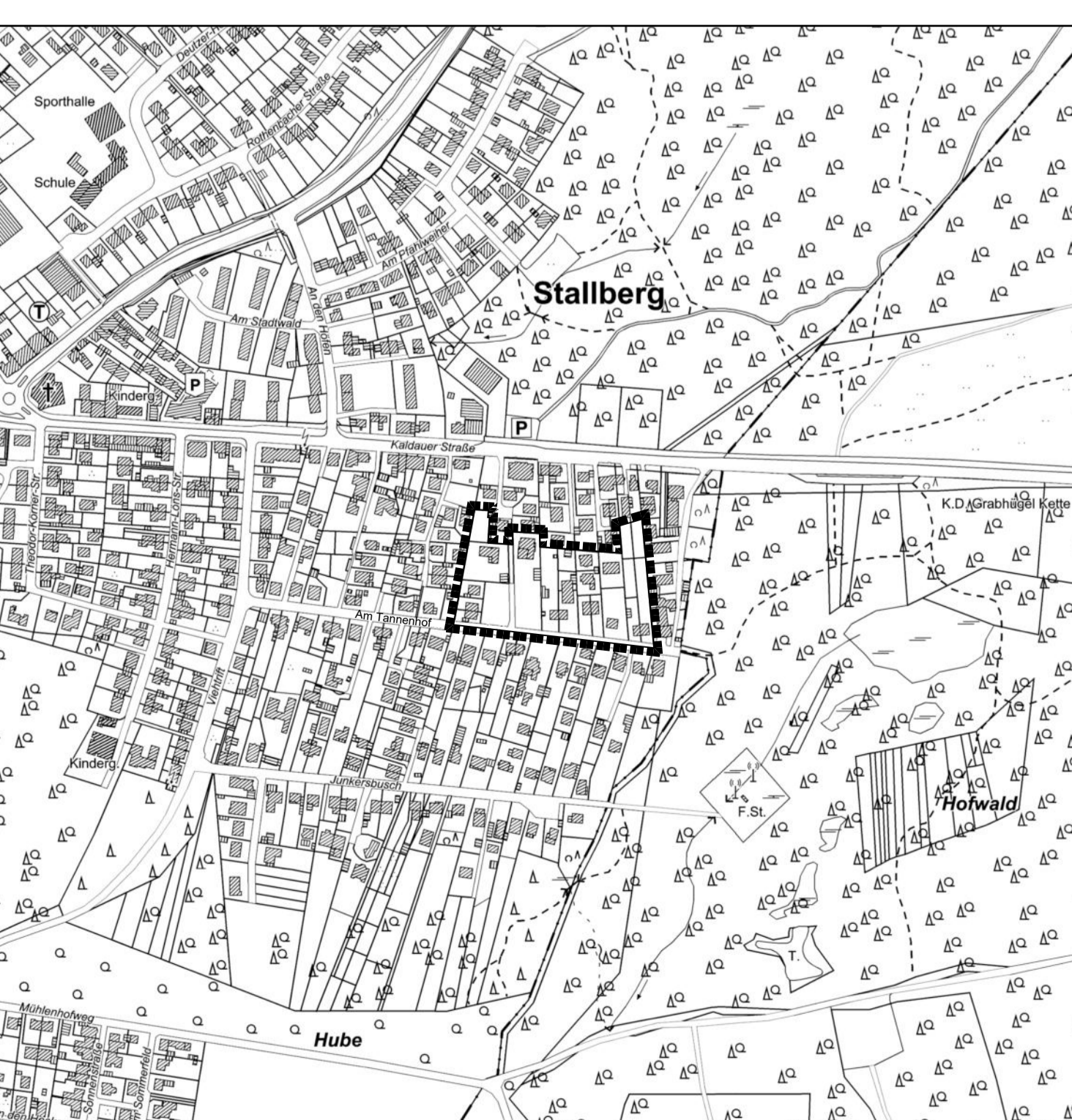
• **6. Bodendenkmal**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath, Tel.: 022069030-0, Fax: 022069030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt 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 gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erfolgt Spezialbaubearbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammbarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Bodenuntersuchung 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. Grundständig sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflanzen und vor Gefährdung zu bewahren. Die Baumschutzsatzung kann im Serviceportal der Stadt Siegburg eingesehen werden: <https://serviceportal.stadt.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 nachgeordnetes Gebäude (Signatur wie oben)
- Zahl der Vollgeschosse z.B. 04
- Gemeindengrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einstiegschicht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurdrift
- Kabelschicht, Kabelkasten
- Nebenhöhe in Meter über Normalhöhen
- Schneitlinien des Daches mit der Gebäudewand
- Bordstein
- Strassenkasten
- Mauer
- Strassenlaternen
- Gebäude-, Warm-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- Saltdeck
- PO Pflaster
- MO Mauerwerk
- FD Flächdach

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

### 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) 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:** Bauordnungsverordnung 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. Januar 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 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 – BekamVO) vom 28. August 1999 (GV. NRW. S. 510) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

**Planzeichnerverordnung:** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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**

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 14.02.2022 beschlossen das Plangebiet zu veröffentlichen und die Verfahren in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen. Ort und Dauer der Auslegung werden am 03. Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Dieser Beschluss wurde am 08.02.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt Siegburg hat am 14.02.2022 beschlossen das Plangebiet zu veröffentlichen und die Verfahren in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen. Ort und Dauer der Auslegung werden am 03. Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.02. bis 01.04.2022 zu befragen.

Der Rat der Stadt Siegburg hat am 14.02.2022 beschlossen das Plangebiet zu veröffentlichen und die Verfahren in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen. Ort und Dauer der Auslegung werden am 03. Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.02. bis 01.04.2022 zu befragen.

Der Rat der Stadt Siegburg hat am 14.02.2022 beschlossen das Plangebiet zu veröffentlichen und die Verfahren in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen. Ort und Dauer der Auslegung werden am 03. Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.02. bis 01.04.2022 zu befragen.

Der Rat der Stadt Siegburg hat am 14.02.2022 beschlossen das Plangebiet zu veröffentlichen und die Verfahren in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen. Ort und Dauer der Auslegung werden am 03. Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.