

# KREISSTADT SIEGBURG

---

## **Bebauungsplan Nr. 50/6**

Bereich zwischen Von-Stephan-Straße und der Straße Haufeld im Siegburger Zentrum

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**

##### **1.1 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 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

##### **1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ sind bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen. Es ist auch eine außerschulische Nutzung des Gebäudes zu sonstigen sportlichen Zwecken zulässig.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO ist auch eine gewerblich genutzte Tiefgarage zulässig.

#### **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, Sonnenschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet 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. Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf für die gleichen baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 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)

- 4.1 Dort wo mindestens 2,5 m zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche /Quartiersplatz vorhanden sind, dürfen untergeordnete Bauteile die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten.
- 4.2 Innerhalb der abweichend dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche sind als bauliche Anlagen lediglich eine Einhausung der Tiefgaragenzufahrt sowie eine mit der Einhausung baulich verbundene Freitreppe zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch Treppenanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### **5. Überdachte Fahrradstellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes sind überdachte Fahrradstellplätze allgemein zulässig.

### **6. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ soll vorrangig der Allgemeinheit als Quartiersplatz dienen. Demnach sind auf der Fläche öffentliche Veranstaltungen (z.B. Märkte, Quartierstreffen) und bauliche Anlagen (z.B. Sitzbänke, Spielgeräte, überdachte Radabstellanlagen) zulässig, die dem Quartier dienen und eine Aufenthaltsqualität sowie Belebung des Platzes sichern. Innerhalb dieser Verkehrsfläche im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Tiefgarage zulässig.

- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll vorrangig der Allgemeinheit als Zufahrt zur Tiefgarage dienen. Innerhalb dieser Verkehrsfläche im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Tiefgarage zulässig.

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

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung als GFL festgesetzten Fläche ist eine Fläche für eine Wendeanlage für dreiachsige Müllabfallfahrzeuge gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Siegburg zu belasten.
- 7.2 Die mit der Bezeichnung „GR“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **8. 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.

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

- 9.1 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 entlang der Baugrenzen eingetragen. 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.
- 9.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm zu begrünen. Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassenflächen und technischen Aufbauten sind von der Dachbegrünung ausgenommen.
- 10.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen. Dabei ist im Sondergebiet eine Mindestfläche von 2.200 m<sup>2</sup> entsprechend Satz 1 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.
- 10.3 Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 9 standortheimische Einzelbäume (Mindestpflanzqualität: Bäume II Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm) anzupflanzen.
- 10.4 Die v.g. Pflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Vegetationszeiten durchgeführt sein. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wegfallende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

## **11. Erhalt von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

## **B. 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.

## **C. Nachrichtliche Übernahme**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **1. 110-kV-Hochspannungskabel**

Im Westen des Plangebiets verläuft das 110-kV-Hochspannungskabel Siegburg-Stallberg. Der Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels beträgt insgesamt 5,0 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse). Innerhalb des Sicherheitsbereiches sind größere Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen sowie Überbauung oder Bepflanzung durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher nicht zulässig, um die durchgängige Erreichbarkeit des Hochspannungskabels zu sichern.

Die genaue Lage des Hochspannungskabels kann in der Realität von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an: [Stellungnahmen@westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@westnetz.de), zu richten.

### **2. Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet**

Der Planbereich befindet sich teilweise auf Grundstücken außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Sieg und des Mühlengrabens. Das bedeutet, dass bei Extremhochwasser das Plangebiet überflutet wird. Bei einem Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen liegt der Planbereich auch bei Hochwasserereignissen mit häufigerer Wahrscheinlichkeiten (100jährliche) im hochwassergefährdeten Bereich.

Bedingt durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass die Wahrscheinlichkeit von Extremereignissen steigt und damit auch die Wahrscheinlichkeit von Überflutungen im Hochwasserrisikogebiet. Die Hochwassergefahrenkarten mit den zu erwartenden Überflutungshöhen sind einsehbar unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) und [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de).

Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen ist gemäß §78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Für den Hochwasserschutz gelten die Eigenvorsorgepflicht und die allgemeine Sorgfaltspflicht. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

## **D. Hinweise**

### **1. Artenschutz (ggf. Ergänzungen, wenn ASP II vorliegt)**

#### 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 gefährvollen 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. Beleuchtungsplannungen 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. Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplans sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst. Es gibt nur einen Hinweis auf ein ehemaliges Betonwerk, welches sich z. T. auf das östliche Plangebiet erstreckt.

Werden bei den Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Aushubböden sind nach Durchführung von abfalltechnischen Untersuchungen ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen. Der Untersuchungsumfang und der geplante Entsorgungsweg ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein- Sieg-Kreises abzustimmen.

Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf den Freiflächen aufgebracht, so ist der § 6 der novellierten BBodSchV (MantelVO vom 9.07.2021, BGBl 2598 ff) zu beachten und die Vorsorgewerte (Anlage 1, Tabellen 1 & 2) einzuhalten.

### **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. 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  $0,4 \text{ m/s}^2$  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).

## **6. 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.

## **7. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Plangebiet empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. In diesem Fall ist der Leitfaden auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.