



KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/6



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 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 außerschulische Nutzung des Gebäudes zu sonstigen sportlichen Zwecken zulässig.
- Innere 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. 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 dreischneigige Müllabfahrrzeuge gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtraum (RAS 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.

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

- 9.1** Entsprechend dem gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden mit Außenräumen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan entlang der Baugrenzen eingetragen. Die daraus resultierenden Bauschallmindermaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedriger Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4106 (2018) ist den Bauunterlagen stets beizufügen.

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 m² sind mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm zu begrünen. Belichtungsfächern, Glasflächen, 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 200 m² 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 0,30 m zzgl. Filter- und Drainschicht herzustellen. Technische Aufbauten der Tiefgarage wie Lüftungsanlagen sind davon ausgenommen.

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 Umfassungsbauwerken baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer, Stützwerke) 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 wasserunrührfähige 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 Planungsgebietes verläuft das 110-kV-Hochspannungskabel Siegburg-Stallberg. Der Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels beträgt insgesamt 5,0 m (2,5 m beidseitig der Leitungsaachse). Innerhalb des Sicherheitsbereiches sind größere Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen sowie Überbauung oder Befestigung 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 aufzufindenden Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an: Stellungnahmen@west-netz.de zu richten.

2. Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet

Der Planbereich befindet sich teilweise auf Grundstücken außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Siegburg und des Mühlengraben. Das bedeutet, dass bei Extremhochwasser das Planungsgebiet überflutet wird. Bei einem Versagenfall der Hochwasserschutzanlagen liegt der Planbereich auch bei Hochwasserereignissen mit häufigerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliche) 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 und www.elwasweb.nrw.de.

Die Errichtung neuer Heizvorrichtungen 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 höchsten 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 Fallarbeiten sind ausschließlich außerhalb des Brutzeitraums der Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. März (z. B. § 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 gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtiger Gläser, hochwertiger Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken-/durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.
- 1.3 Lichtmissionen**
- Nebenbeleuchtungen 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 vielerlei Arten vor vermeintbar nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Beleuchtungspläne für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgometrie, 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 Lichtmissionen“ entnommen werden.

2. Abfallwirtschaft

- 2.1** Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- 2.2** Im Rahmen der Baufreimachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflösungen) 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 Planungsgebiet 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 (Erfahrung 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.
- Ausgrabungen 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, BGI 2598 ff.) zu beachten und die Vorsorgeverfügung (Anlage 1, Tabellen 1 & 2) einzuhalten.

4. Bodendenkmalpflege

Beim Auftragen archäologischer Bodenunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 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 Entdeckungssätze 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 m/s², und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigen Untergrund) und S (Gebiete safter Basenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

6. Baudenkmal

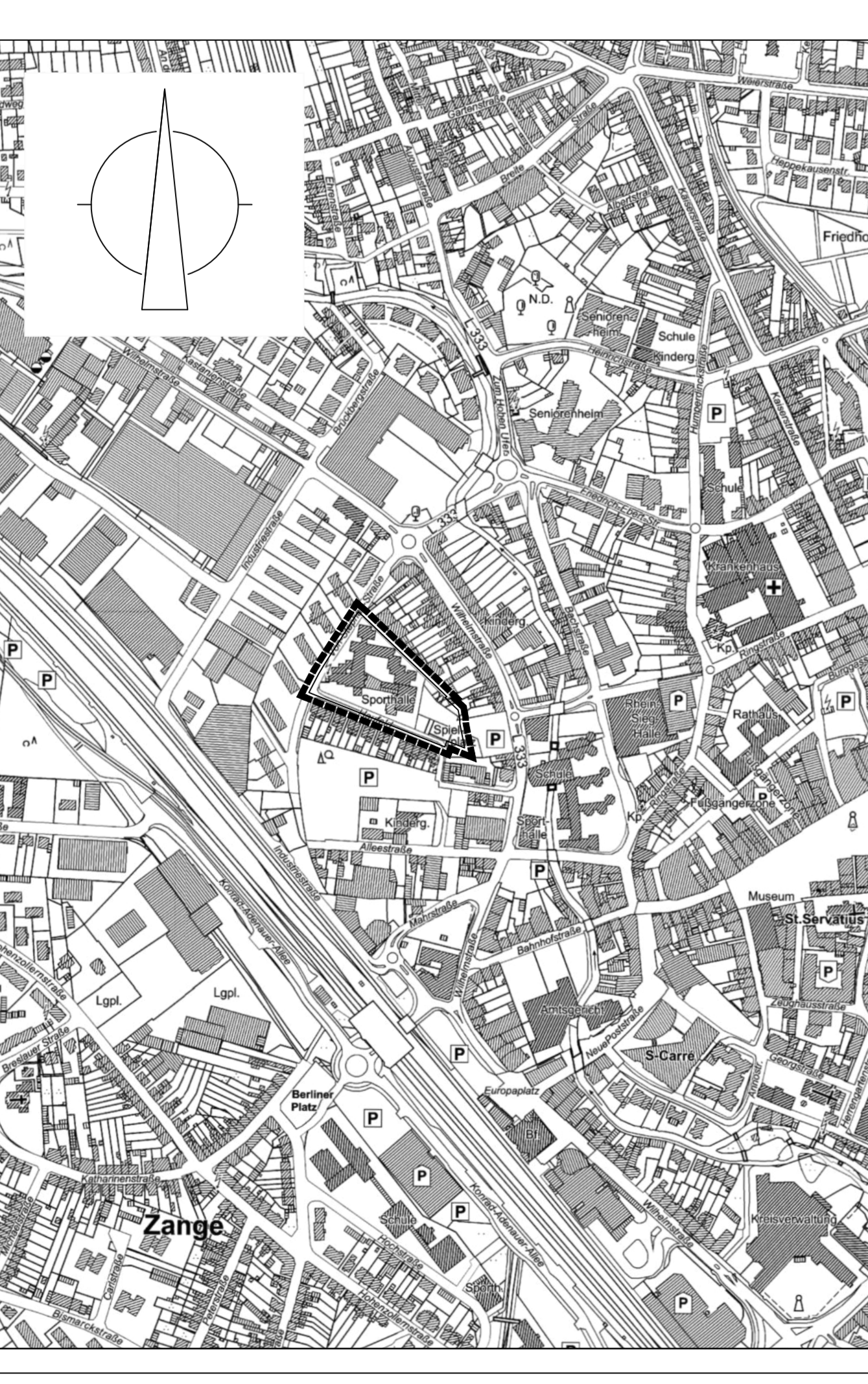
Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Haufeld 2a – Ehemalige Schnapsbrennerei. Das Gebäude ist unter der Id. Nummer 170 am 22.12.1992 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Kreisstadt Siegburg eingetragen worden.

7. Kampfmittel

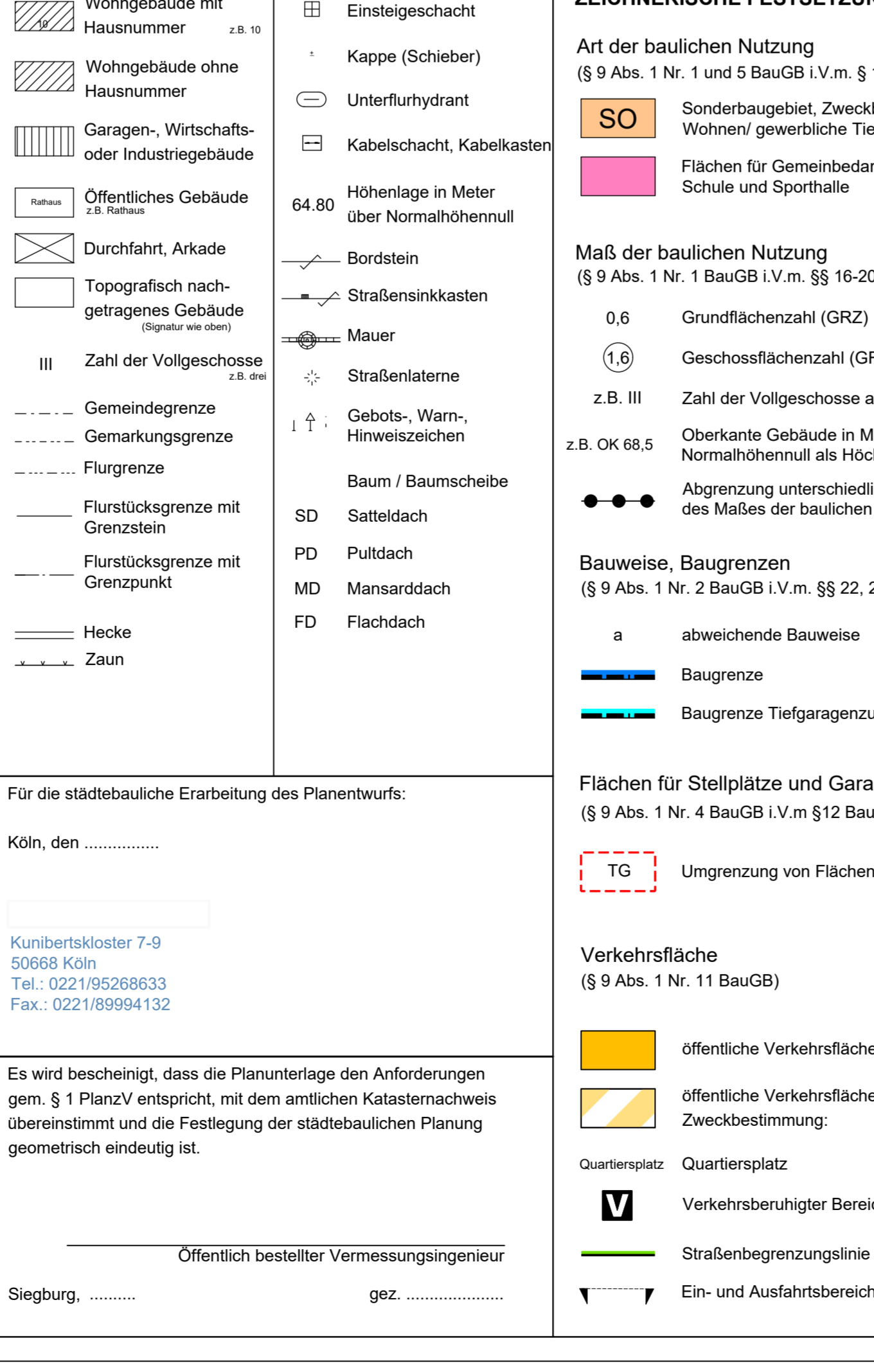
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermute Bombenbauriffe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Planungsgebiet empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschutungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtieferbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc., empfiehlt eine Bohrlochdetektion. In diesem Fall ist der Leitfaden auf der Internetseite der Bezirksregierung zu beachten.

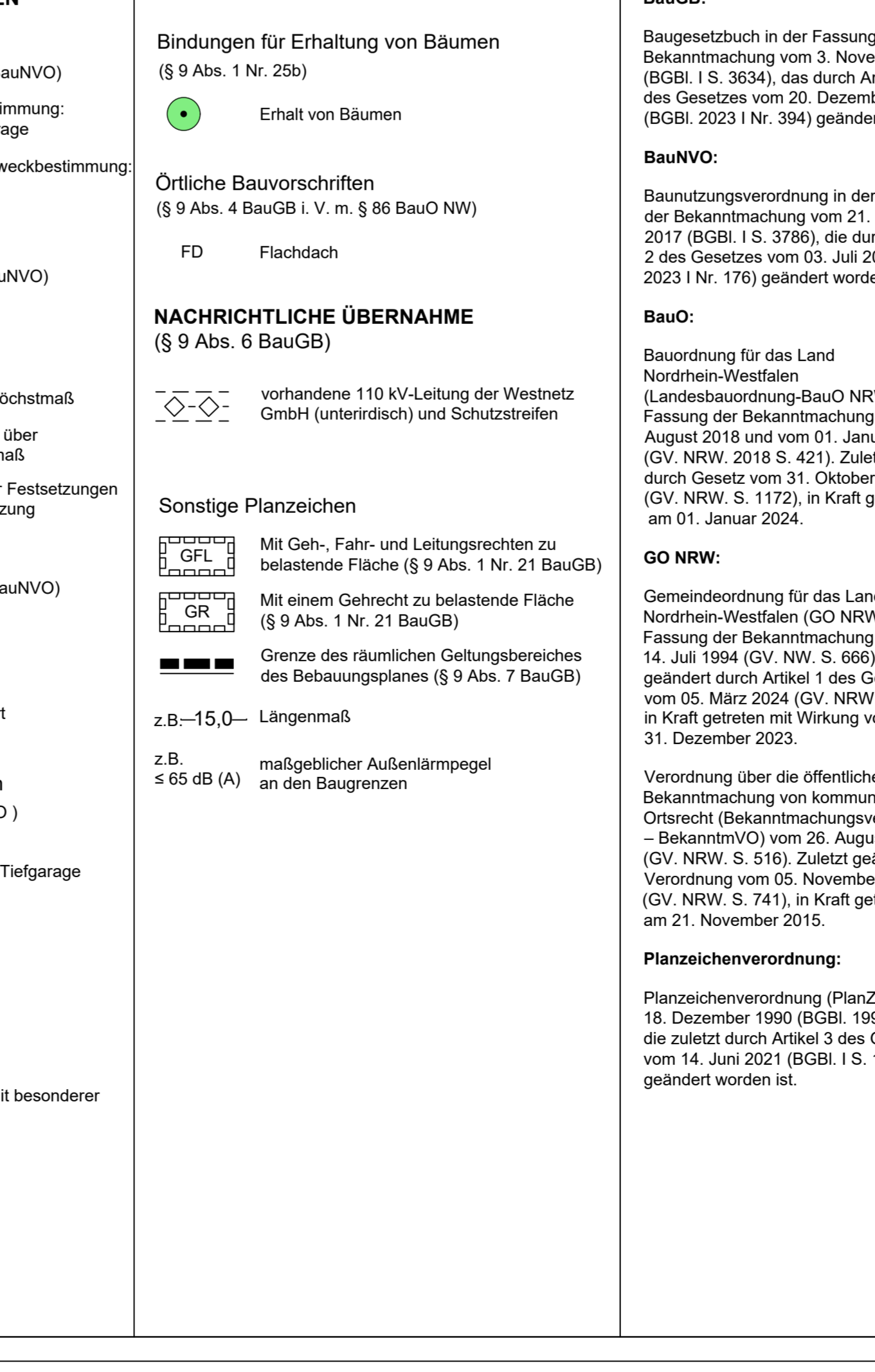
ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE



PLANZEICHENERKLÄRUNG



RECHTSGRUNDLAGE

Ausfertigung		BEBAUUNGSPLAN NR. 50/6	
GEMARKUNG: Siegburg	FLUR: 6	M: 1:500	
Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 31.08.2023 die Aufhebung dieses Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschriebenen Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.	In der Zeit vom 18.09. bis einschließlich 20.10.2024 ist die Verifizierung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.	Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 31.08.2023 die Aufhebung dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Dieser Beschluss wurde am 08.09.2023 ortsbekannt gemacht.
Dieser Beschluss wurde am 08.09.2023 ortsbekannt gemacht.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 3. September 2024 mit dem Bebauungsplan Nr. 50/6 im Internet veröffentlicht.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 3. September 2024 mit dem Bebauungsplan Nr. 50/6 im Internet veröffentlicht.	Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 18.09.2023 ortsbekannt gemacht.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 18.09.2023 ortsbekannt gemacht.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Siegburg,	Siegburg,	Siegburg,	Siegburg,
(Stefan Rosemann)	(Stefan Rosemann)	(Stefan Rosemann)	(Stefan Rosemann)
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 18.09.2023 ortsbekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 18.09.2023 ortsbekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 18.09.2023 ortsbekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 18.09.2023 ortsbekannt gemacht.
Siegburg,	Siegburg,	Siegburg,	Siegburg,
(Stefan Rosemann)	(Stefan Rosemann)	(Stefan Rosemann)	(Stefan Rosemann)
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister