

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
(Stand: 20.01.2025)

## **Begründung** zum

## **Bebauungsplan Nr. 36/3**

**Bereich südwestlich der Gneisenaustraße zwischen  
Blücherstraße, Roonstraße und „Weg“ im Stadtteil  
Brückberg**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
  - 1.1 Aufstellungsverfahren im Zeitraum von 2005 bis 2008
  - 1.2 Aufstellungsverfahren seit 2024
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Bebauungsplan
  - 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete
5. Derzeitige Nutzung
6. Beschleunigtes Verfahren
7. Planinhalt
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 7.2.1 Grundflächenzahl
    - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
    - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
  - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 7.5 Verkehrsflächen
  - 7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 7.7 Grünordnerische Maßnahmen
    - 7.7.1 Dachflächenbegrünung
  - 7.8 Örtliche Bauvorschriften
    - 7.8.1 Dach- und Wandgestaltung
    - 7.8.2 Gestaltung der Vorgärten
    - 7.8.3 Einfriedungen
    - 7.8.4 Gestaltung von Doppelhäusern
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
  - 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
  - 9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
  - 9.3 Abfallentsorgung
  - 9.4 Einsatz erneuerbarer Energien

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Boden / Altlasten
12. Lärm
  - 12.1 Lärmimmissionen durch Fluglärm
13. Belange des Artenschutzes
14. Belange des Bodendenkmalschutzes
15. Bodenordnung und Kosten
16. Anlagen

## **1. Verfahrensablauf**

### **1.1 Aufstellungsverfahren im Zeitraum von 2005 bis 2008**

In seiner Sitzung am 03.11.2005 beschloss der Planungsausschuss für eine ca. 24.500 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 9, zwischen Gneisenaustraße, Blücherstraße und Roonstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 gem. § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) mit dem Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Verwaltung erarbeitete für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36/3 einen ersten Vorentwurf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollten entsprechend dem Auftrag des Planungsausschusses in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben und als private Gartenflächen festgesetzt werden. Es sollten Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Häuser geboten werden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus in der Zeit vom 23.01.2006 bis 27.01.2006 auf der Grundlage des Vorentwurfs durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von betroffenen Grundstückseigentümern Stellungnahmen vorgebracht, die sich grundsätzlich gegen den Planvorentwurf richteten. Demzufolge befasste sich die Verwaltung mit alternativen Planungsmöglichkeiten.

Mit Schreiben vom 08.05.2006 beantragte die CDU-Stadtratsfraktion, die bisherige Planung dahingehend zu überarbeiten, dass gegenüber der ersten Vorentwurfsplanung die Ausbaumöglichkeiten erweitert werden sollten. Dabei sollte das grundsätzliche Ziel, grüne Innenbereiche in den Siedlungsflächen weitgehend zu schützen, aufrechterhalten werden.

In seiner Sitzung am 18.05.2006 fasste der Planungsausschuss erneut den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB, sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Durchführung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus in der Zeit vom 06.06.2006 bis zum 12.06.2006 auf der Grundlage eines überarbeiteten Vorentwurfs.

Mit Schreiben vom 17.07.2006 wurde der Rhein-Sieg-Kreis von der Verwaltung aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping – Beteiligung der Behörden gem. § 2 Abs. 4 BauGB) zu äußern.

Im Rahmen der 2. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von betroffenen Grundstückseigentümern weitere Stellungnahmen eingereicht. Die Verwaltung überarbeitete daraufhin erneut den Bebauungsplanvorentwurf.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 23.11.2006, mit dem überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Durchführung der 3. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus in der Zeit vom 15.01.2007 bis zum 19.01.2007.

Im Rahmen der 3. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von betroffenen Grundstückseigentümern weitere Stellungnahmen eingereicht. Die Verwaltung überarbeitete daraufhin erneut den Bebauungsplanvorentwurf.

Mit Schreiben vom 22.08.2007 beantragte die FDP-Fraktion die Durchführung einer Bürgeranhörung zu den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 36/3 und Nr. 36/4.

Am 19.11.2007 beschloss der Planungsausschuss die Verkleinerung des Satzungsgebietes. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes zwischen Blücherstraße, Gneisenastraße, Roonstraße und „Weg“ wurde abgetrennt, das Verfahren wurde nur für den südlichen Abschnitt des Plangebietes zwischen „Weg“, Gneisenastraße und Roonstraße (ca. 14.250 qm) weiter fortgeführt.

Der Planungsausschuss beauftragte daraufhin die Verwaltung in seiner Sitzung am 19.11.2007, mit dem überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 (siehe Abbildung 1) die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Die Durchführung der 4. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.02.2008 in Form einer Bürgeranhörung am 18.02.2008 im Pfarrsaal des katholischen Jugendheims der Pfarrei Sankt Josef. Neben der Vorstellung der bisherigen Planung auf Grundlage eines Bildvortrages wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Im Anschluss hatten die betroffenen Eigentümer die Möglichkeit, weitere Anregungen vorzubringen.

Seither ruhte das Aufstellungsverfahren. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bislang nicht durchgeführt.



Abbildung 1: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 36/3 als Grundlage der Bürgeranhörung am 18.02.2008

## 1.2 Aufstellungsverfahren seit 2024

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 28.11.2024 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 36/3 gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Vereinfachtes Verfahren). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am ..... hat der Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanvorentwurfes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden ... Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- ...
- ...
- ...

Des Weiteren wurde die Planbegründung weiter ausgearbeitet.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ... mit dem Entwurf des BP 36/3 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom ... beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am ...

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurden ... Stellungnahmen abgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt:

- ...
- ...
- ...

Da die Grundzüge der Planung durch die o.g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am ... beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 36/3 trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siegburger Stadtteils Brückberg und umfasst eine ca. 14.250 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 9, südwestlich der Blücherstraße zwischen Gneisenaustraße, Roonstraße und dem Weg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst (siehe Abbildung 2).

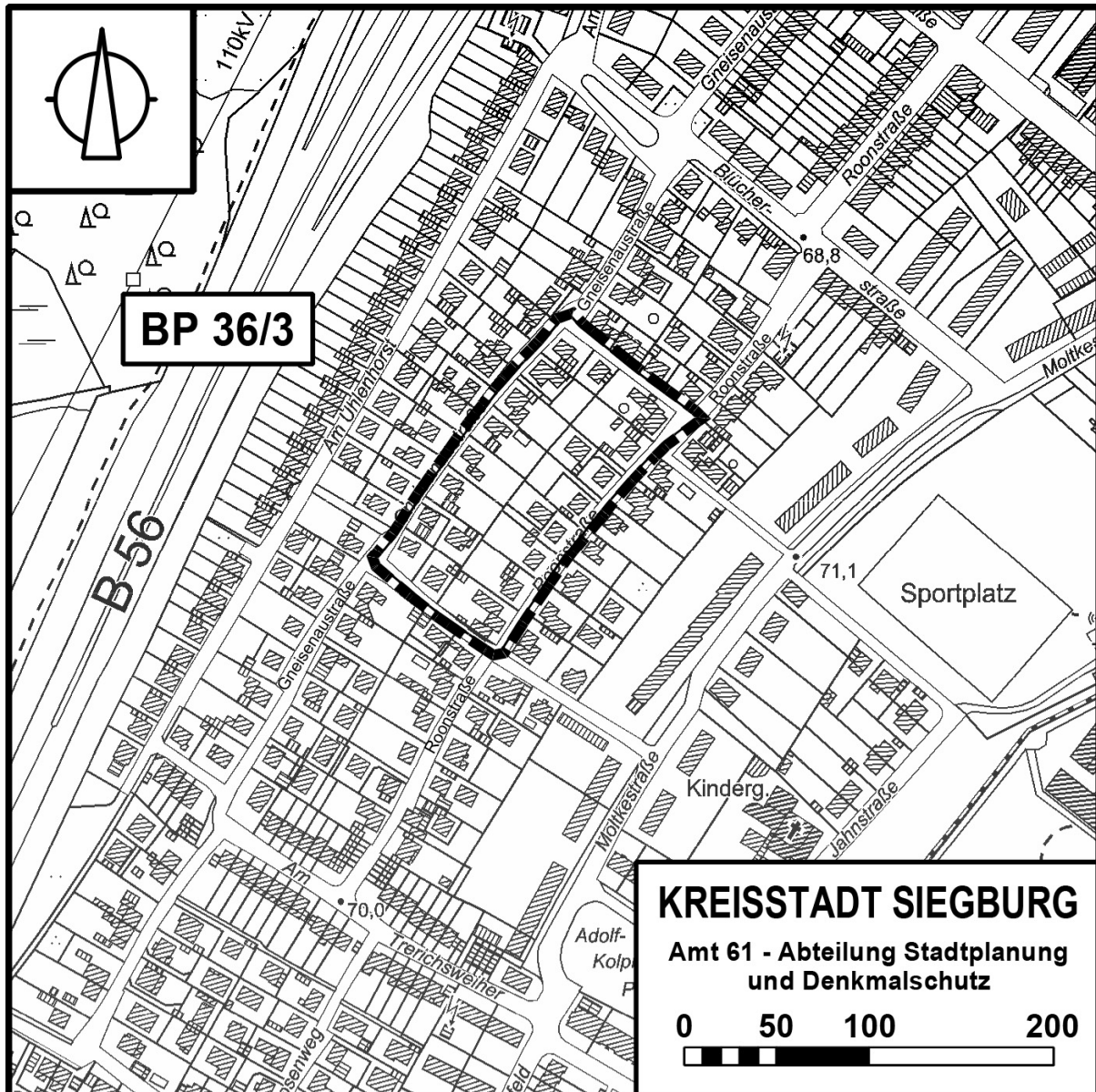


Abbildung 2: Übersichtsplan

## 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Siegburg beabsichtigt, innerhalb der im Übersichtsplan markierten, ca. 14.250 qm großen Fläche südwestlich der Blücherstraße zwischen Gneisenaustraße und Roonstraße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 liegt das Anliegen



zugrunde, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht als überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Anlass für den erneuten Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 36/3 ist ein derzeit zur Prüfung vorliegender Bauantrag (siehe Abbildung 3). Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweigeschossigen Zweifamilienwohnhauses am Standort Gneisenaustraße 37 (Flurstück Nr. 532/11) im vorderen Grundstücksbereich sowie eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im rückwärtigen Bereich (zweite Baureihe). Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude soll abgerissen werden. Das geplante straßenseitige Gebäude tritt hinter die bestehende Bauflucht zurück, um Platz für drei Stellplätze im „Vorgartenbereich“ entlang der Straße zu schaffen. Die dem Einfamilienwohnhaus zugehörige Garage befindet sich in der hinteren Grundstücksecke und wird über eine Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Das geplante Zweifamilienwohnhaus weist eine deutlich größere Grundfläche auf als die vorhandene Umgebungsbebauung. Durch die vorgesehene Bebauung mit zwei Wohngebäuden, Garage, Zufahrt und Stellplätzen ist das Grundstück nach erster Einschätzung hoch versiegelt. Die geplante Fassade des vorderen Gebäudes wird durch ein Zwerchhaus, das augenscheinlich mindestens 50 % der Traufhöhe bemisst, mit einer Traufhöhe von 74,29 m (ü. NHN) dominiert. Im Vergleich sind die Traufhöhen der Nachbargebäude mit 71,57 m (ü. NHN) (Gneisenaustraße 35) und 72,47 m (Gneisenaustraße 39) deutlich niedriger. Diese entsprechen der Umgebungsbebauung, die durch eingeschossige Gebäude geprägt ist. Auch die Firsthöhe von 77,93 m (ü. NHN) des geplanten Zweifamilienhauses ist im Vergleich zu den Nachbargebäuden mit Höhen von 75,52 m (Gneisenaustraße 35) und 76,78 m (ü. NHN) (Gneisenaustraße 39) deutlich höher. Die Höhenentwicklung des Bauvorhabens ist daher nicht ortstypisch.

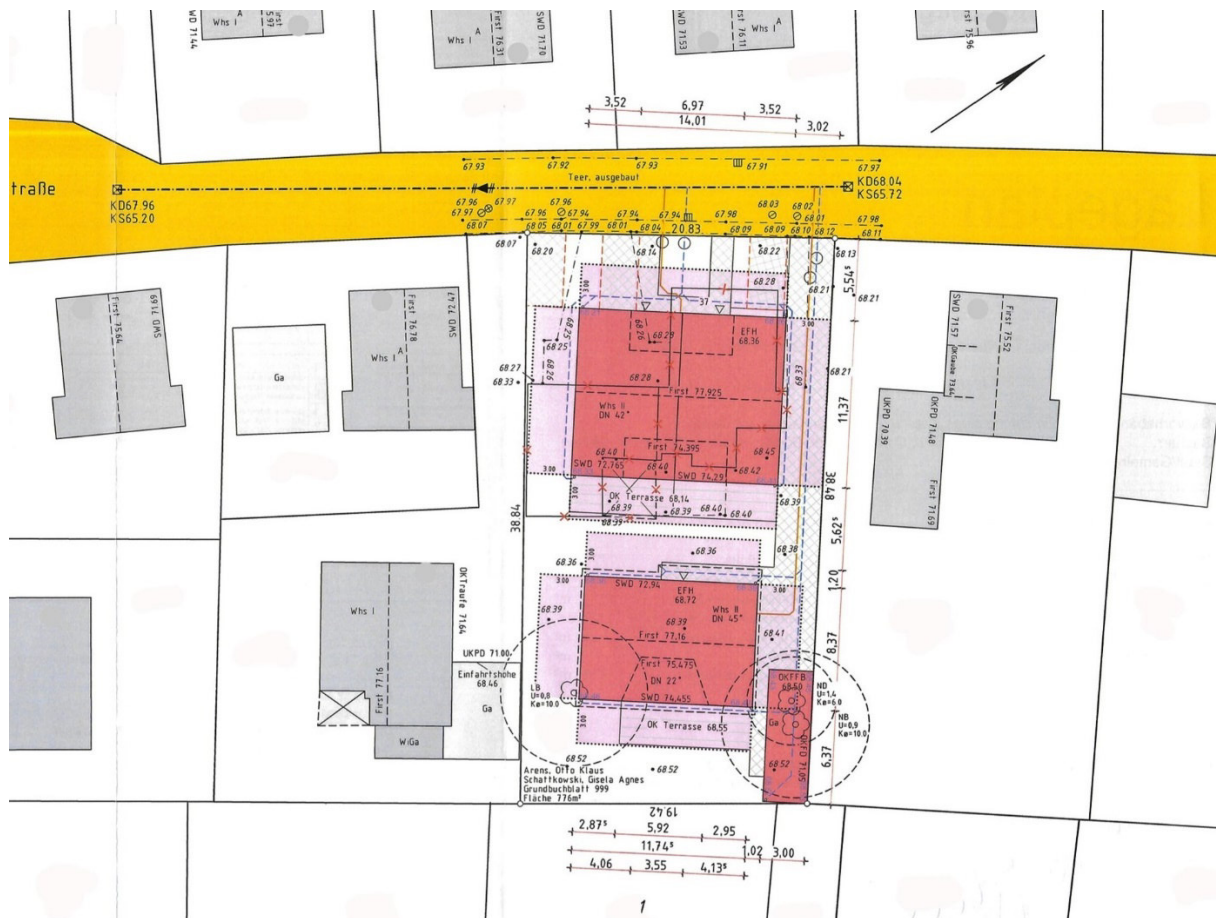


Abbildung 3: Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses entlang der Gneisenaustraße und eines Einfamilienwohnhauses im hinteren Grundstücksbereich - Lageplan

Wie vorgehend beschrieben, sieht der Bauantrag eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor (zweite Baureihe). Durch den seit 2005 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36/3 besteht für diesen Bereich eine Planungsabsicht, die dem Bauvorhaben entgegensteht. Der Bebauungsplan Nr. 36/3 sollte ursprünglich aufgestellt werden mit dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen, planerisch zu regeln und den grünen Innenbereich zu schützen. In der Umgebung sind weitere Bebauungspläne aufgestellt worden. Zuletzt ist der Bebauungsplan Nr. 36/4 südöstlich des Plangebiets 2008 in Kraft getreten. Die Bebauungspläne in der näheren Umgebung sind in Abbildung 7 dargestellt.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 28.11.2024 wurden den Ausschusssmitgliedern im Hinblick auf den zur Prüfung vorliegenden Bauantrag zwei mögliche Optionen aufgezeigt, mit dem seit 2008 ruhenden Bebauungsplanverfahren umzugehen. Das Aufstellungsverfahren kann entweder fortgeführt oder eingestellt werden.

Sofern dem bisherigen Planungswillen weiterhin nachgegangen werden soll, ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortzuführen. Das Bauvorhaben würde den städtebaulichen Zielen widersprechen und der Gebäudeentwurf müsste angepasst oder der Bauantrag auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes zurückgezogen werden. Für diese Option muss die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen erneut beschlossen werden.

Die Alternative wäre, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 einzustellen und die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu bewerten. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird somit grundsätzlich im gesamten Gebiet ermöglicht. Für diese Option müsste der Beschluss zur Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst werden.

Der Planungsausschuss hat beschlossen, am Planungsziel festzuhalten, die grünen Innenbereiche auch zukünftig von weiterer Bebauung freizuhalten. Somit entspricht die Planungsabsicht des Antragsstellers nicht dem Planungsauftrag an die Stadtverwaltung.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhindern zu können, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/3 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen werden.

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

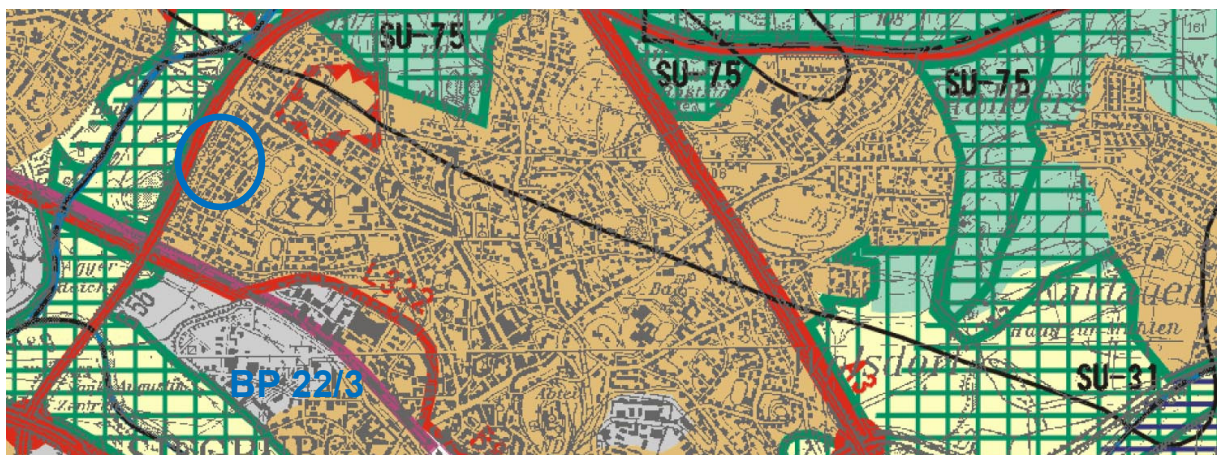


Abbildung 4: Regionalplan (Ausschnitt)



#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Durch die Planung wird eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Abbildung 5: Flächennutzungsplan

#### 4.3 Bebauungsplan

Im beschriebenen Bereich wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Einordnung der baulichen Nutzung richtet sich bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO.

Das Plangebiet grenzt auf der Westseite an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/2 aus dem Jahr 1983, auf der Ostseite an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/4 aus dem Jahr 2008 an.





Abbildung 6: Unbeplanter Innenbereich (weiße Flächen) und angrenzende Bebauungsplangebiete

#### 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).



## 5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine rund 14.250 qm große Fläche südwestlich der Blücherstraße zwischen Gneisenaustraße, Roonstraße und dem „Weg“ im Stadtteil Brückberg.

Das Plangebiet ist geprägt durch freistehende 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Satteldach entlang der Erschließungsflächen. Entlang der Gneisenaustraße sind die Wohnhäuser giebelständig ausgerichtet, entlang der Roonstraße ist eine traufständige Bebauung vorherrschend. Neben den Hauptbaukörpern sind Anbauten verschiedener Ausführung, Garagen und deren Zufahrten sowie weitere Nebengebäude im Plangebiet vorhanden. Die Vorgärten sind vorwiegend gärtnerisch geprägt mit Hecken und weiterer Bepflanzung, z.T. sind auch Stellplätze und Zuwegungen vorhanden.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind sowohl entlang der Gneisenaustraße als auch entlang der Roonstraße einzelne freistehende 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Garagen und deren Zufahrten vorzufinden (2. Baureihe). Weitestgehend zeichnen sich die zurückliegenden Grundstücksbereiche jedoch noch durch großzügige Gartenflächen aus. Die Gärten sind hauptsächlich durch Rasenflächen und gärtnerische Nutzung mit Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken geprägt.



Abbildung 7: Schrägluftbild 2019

## 6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dadurch können Planungsaufwand und Planungskosten reduziert werden, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie die Verpflichtung zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.

## 7. Planinhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) i.S. von § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung. Gem. BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Entsprechend § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die nach BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs sowie den zu erwartenden Lärmbelastigungen ausgeschlossen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeldes. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen.

#### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert liegt unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Reine Wohngebiete von 0,4. Mit dieser Festsetzung soll das im Bestand vorgefundene Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich überschritten werden, um den Erhalt der Siedlungsstruktur auch zukünftig zu gewährleisten.

#### 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen steuern zu können, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Gneisenaustraße, Roonstraße und „Weg“) ein Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf den Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes sowie die Festsetzungen angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne (z.B. Bebauungsplan Nr. 36/4). In den hinteren Grundstücksbereichen ist eine Bebauung nicht möglich.

#### 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, sollen in den Bebauungsplan ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse Wand- und Firsthöhen aufgenommen werden. Die gewählten Maße sollen unter Bezugnahme auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes festgesetzt werden.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Wohngebietes und den Bebauungsplanfestsetzungen im nahen Umfeld entsprechend, wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet zu sichern, werden unmaßstäblich große Baukörper ausgeschlossen. Demgemäß sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die eine maximale straßenseitige Gebäudelänge von je 14,00 m bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je 7,00 m pro Doppelhaushälfte) nicht überschreiten dürfen.

Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die innerhalb des Plangebietes und dessen näheren Umfeldes vorzufindende Bauweise.

Entlang der Straßenverkehrsflächen umfassen bandartige überbaubare Grundstücksflächen mit einer Bautiefe bis zu 15,00 m den Gebäudebestand. Diese werden straßenseitig und rückwärtig durch „Baugrenzen“ eingefasst, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die Lage der rückwärtigen Baugrenzen orientiert sich an dem Bestand der ursprünglichen Siedlungshäuser einschließlich deren Nebengebäude. Erweiterungen im Bestand und Modernisierungen der Siedlungshäuser sind möglich bei gleichzeitig größtmöglichem Schutz der vorhandenen Grünflächen.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die im Vorentwurf des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen bzw. nicht der festgesetzten Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 36/3 entsprechen, bleiben auch zukünftig rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

### **7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Oberirdische Stellplätze, mit und ohne Überdachung, sowie Garagen sollen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sein.

Die Zulässigkeit wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegenwirken und Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen vermeiden zu können.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine durchgängige Durchgrünung der Gartenbereiche zu erreichen und eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, wird jedoch die Größe der Nebenanlagen in Summe auf max. 10 qm pro Baugrundstück begrenzt. Auf diese Weise soll einerseits ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. gegeben, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Zum Schutz des Bodens und zur Wahrung des prägenden Vorgartencharakters sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Abfallbehältern sowie Aufstellflächen von Wärmepumpen. Die Flächen der Standplätze für Abfallbehälter und Wärmepumpen im Vorgartenbereich werden nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen angerechnet.

### **7.5 Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Teilflächen der Gneisenaustraße, der Roonstraße und des „Weges“ werden gem. ihrer Nutzung als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.



## **7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mittels der festgesetzten Begrenzung der Wohneinheiten bleibt eine geringe städtebauliche Dichte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet. Somit wird insbesondere eine unverhältnismäßige Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Immissionsbelastungen sowie eine höhere Flächenversiegelung aufgrund des Bedarfs an notwendigen Pkw-Stellplätzen vermieden.

## **7.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/3 werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt zum Erhalt der Grünstrukturen.

### **7.7.1 Dachflächenbegrünung**

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 15 Grad Neigung inklusive Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt auch für aufgeständerte Fotovoltaik-Anlagen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Substrate und Materialien müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der Richtlinie entsprechen.

Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

## **7.8 Örtliche Bauvorschriften**

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren näher bestimmt und sollen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt werden, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

### **7.8.1 Dach- und Wandgestaltung**

In Hinblick auf den Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld wird als Dachform für die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich „Satteldach“ mit einer Dachneigung von mindestens 38° bis höchstens 50° festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern bei geneigten Dächern soll die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleiben und die städtebaulichen Dimensionen gewahrt bleiben.

Insgesamt soll mittels der Festsetzungen zur Dachgestaltung erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzungen ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wird bei geneigten Dächern zugunsten eines individuellen Gestaltungsfreiraums verzichtet.

Anbauten müssen in Bezug auf Material und Farbe an die Bebauung angepasst werden, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Fassaden zu gewährleisten.

#### 7.8.2 Gestaltung der Vorgärten

Auf die vorhandenen Außenanlagen und die Festsetzung in angrenzenden Bebauungsplänen (BP Nr. 36/4) bezogen, werden in den Textteil des Bebauungsplanes Nr. 36/3 Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten aufgenommen.

#### 7.8.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Grundstückseinfriedungen im Plangebiet regeln den gestalterischen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind in den Vorgärten grundsätzlich nicht zulässig, um eine potenzielle Durchgängigkeit des Gebietes für die Fauna zu erhalten (Durchschlupfmöglichkeiten für Tiere wie Igel, Mäuse etc.). Transparente Lösungen (z.B. Jägerzaun, Stabgitterzaun, Kombinationen aus Mauerwerkspfählen und Zaun) sind zulässig. Die natürlich vorhandene Geländeoberfläche ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

#### 7.8.4 Gestaltung von Doppelhäusern

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

## 8. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden grundsätzlich über die Gneisenaustraße, die Roonstraße und den „Weg“, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden begrenzt, erschlossen und sind von dort aus über die Luisenstraße (L 333) an das überörtliche Straßennetz (B 56 und A 3) angebunden.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt.

Details hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR - Fachbereich Abwasser - abgestimmt.

### 9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Das Vorhandensein von Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen wird bei den Versorgungsträgern im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung abgefragt und abgestimmt.

Um eine Störung des Ortsbilds verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen des Plangebietes ausnahmslos unterirdisch zu verlegen sind.

### **9.3 Abfallentsorgung**

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen (Gneisenaustraße, Roonstraße und dem Weg) entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

### **9.4 Einsatz erneuerbarer Energien**

Die Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Im Übrigen wird auf die Regelungen in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG, ENEV) zur Minderung des Primärenergieverbrauchs verwiesen.

## **10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. Die Auswirkungen der Planung werden in dieser Begründung beschrieben.

Für das Vorhaben soll im weiteren Verfahren eine Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt und die erheblichen Umweltbelange ermittelt werden.

## **11. Boden / Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36/3 befinden sich keine Flächen, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gekennzeichnet sind.

Grundsätzlich sind die anfallenden Aushubmassen entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie dessen Unterverordnungen fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauanträge) ist der Rhein Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz als zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Werden bei Bauarbeiten 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 Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

## **12. Lärm**

### **12.1 Lärmimmissionen durch Fluglärm**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011. Dennoch sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

## **13. Belange des Artenschutzes**

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der Planung soll im weiteren Verfahren zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt werden.

## **14. Belange des Bodendenkmalschutzes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36/3 liegt in einem Bereich, der als archäologisch relevante Fläche ausgewiesen ist.

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.

## **15. Bodenordnung und Kosten**

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen sind in städtischem Eigentum (Gneisenaustraße, Roonstraße und der „Weg“).

## **16. Anlagen**

- ...
- ...

Siegburg, 20.01.2025

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt