

KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36/3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen,
Stand: 20.01.2025)

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.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)

1.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:

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

1.1.2 Im WR sind ausnahmsweise zulässig:

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

1.1.3 Die nach BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

1.2.1 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgendes festgesetzte Maß nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

Bei I Vollgeschoss max. WH: ... m *wird im weiteren Verfahren festgelegt*

1.2.2 Die Firsthöhe bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen folgendes festgesetztes Maß nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut.

Bei I Vollgeschoss max. GH: ... m *wird im weiteren Verfahren festgelegt*

1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind ausschließlich Einzelhäuser (Definition unter 1.3.2) und Doppelhäuser (Definition unter 1.3.3) mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 14,00 m zulässig.
- 1.3.2 Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.
- 1.3.3 Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, 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.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 1.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der seitlichen Abstandfläche zulässig.
- 1.4.2 Bei der Errichtung von Carports und Garagen ist auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Garageneinfahrt und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 1.4.3 Stellplätze sind ohne Überdachung auch im Bereich der Vorgärten (Definition unter 2.2.4) zulässig, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in erforderlichem Maße in den Flächen gem. 1.4.1 (überbaubare Flächen und seitliche Abstandsflächen) untergebracht werden können.
- 1.4.4 Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen oder zu überdachten und offenen Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Schotter etc.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

- 1.5.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.
- 1.5.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgartenbereich (Definition unter 2.2.4) – sind Nebenanlage unzulässig. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter und Wärmepumpen.
- 1.5.3 Standplätze für Abfallbehälter und Wärmepumpen im Vorgartenbereich sind nicht auf die zulässige Gesamtfläche der Nebenanlagen anzurechnen.

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1 Für das Reine Wohngebiet (WR) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus (Definition unter 1.3.2) und einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (Definition unter 1.3.3) festgesetzt.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

- 1.7.1 Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.8.1 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.

2. Baugestalterische Festsetzungen

2.1 Dach- und Wandgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 38° und höchstes 50° auszuführen.
- 2.1.2 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.
- 2.1.3 Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) darf 40 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 2.1.4 Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf in Summe maximal 60 % der Gebäudebreite betragen.
- 2.1.5 Anbauten müssen in Bezug auf Material und Farbe an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

2.2 Gestaltung der Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 2.2.1 Vorgärten (Definition unter 2.2.4) sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 2.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind derart einzuhausen oder mit Sträuchern, Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- 2.2.3 Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Stell- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.
- 2.2.4 Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen der Haupteinfriedungsseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 2.3.1 Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind in den Vorgärten (Definition unter 2.2.4) zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Transparente Lösungen (z.B. Jägerzaun, Stabgitterzaun, Kombinationen aus Mauerwerkspfeilern und Zaun) sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 2.3.2 Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.
- 2.4 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
- 2.4.1 Aneinandergebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
- 2.5.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude anzurechnen.
- 2.5.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

Hinweise

1. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorgehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen; Hinweis zu Altlasten) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten generell sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw. wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen.

3. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt.

4. **Lärm**

Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

5. **Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet entwässert im Mischsystem.
Der Mischwasserkanal ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

6. **Bodendenkmalschutz**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36/3 liegt im Bereich einer archäologisch relevanten Fläche.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. **Einsatz erneuerbarer Energien**

Bei der Planung von Bauvorhaben soll der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden.

8. **Satzung zum Schutz des Baumbestandes**

Auf die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) wird verwiesen. Diese Satzung trat am 01.01.2006 in Kraft. Die Satzung regelt u.a. den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.