

Kreisstadt Siegburg

Einfacher Bebauungsplan Nr. 25/2

(Entwurf zur Offenlage, Stand: Januar 2025)

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 Bauaufsichtsamt eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.1.1. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** 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 baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, 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 und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

1.3 Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.3.1 Je Einzelhaus mit einer Wohnung muss die Grundstücksgröße mindestens 300 qm betragen. Für jede weitere Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 qm.

1.3.2 Je Doppelhaushälfte mit einer Wohnung muss die Grundstücksgröße mindestens 200 qm betragen. Für jede weitere Wohneinheit erhöht sich die Mindestgröße des Grundstückes um jeweils 100 qm.

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

Im Plangebiet sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

2.1 Staffelgeschoss

Bei Errichtung eines Staffelgeschosses müssen dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m hinter die Außenwände des darunter befindlichen Geschosses zurücktreten.

2.2 Gartengestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Schottergärten unzulässig.

Hinweise

1. Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der gesetzlichen „Nachtschutzzone“ und unmittelbar außerhalb der Tagschutzzone II des Flughafens Köln/Bonn. Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar unter den Flugrouten der Haupt- Start- und Landebahn. Hierdurch ist im Planbereich mit erheblichen Fluglärmimmissionen am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 40 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.

Gemäß § 5 des Fluglärmgesetzes (FluLärmG) dürfen innerhalb eines Lärmschutzbereiches schutzwürdige Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden.

2. Abfallwirtschaft

Einbau von Recyclingmaterial (außerhalb von Wasserschutzgebieten)

Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.

Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von Recyclingmaterial muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 der ErsatzbaustoffV entsprechen.

Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV zu dokumentieren (<https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-undressourcenschutz/abfallund-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall>).

3. Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet ist bei extremen Starkregen nach dem Modell der aktuellen Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes NRW im südwestlichen Bereich von Überflutungen betroffen, die in südöstlicher Richtung abströmen und in Teilbereichen Tiefen zwischen 1 und 1,2 Meter erreichen können. Dies ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Um Starkregenereignissen zu begegnen, sollen Flächen möglichst wenig versiegelt werden. Bei Bebauung von Grundstücken ist Sorge zu tragen, dass ausreichend Versickerungs- oder Abflussmöglichkeiten bestehen. Dächer sollten möglichst begrünt werden.

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

4. Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend und zum Teil in einer archäologisch relevanten Fläche. Auf die Bestimmungen des § 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) – Entdeckung von Bodendenkmälern wird verwiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland (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.

5. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Im Rahmen einer Auswertung historischer Karten, haben sich Hinweise ergeben, dass im westlichen Randbereich des Plangebietes in der Vergangenheit kleinere Teiche befunden haben. Der Bereich wurde nachrichtlich als Altablagerungshinweisfläche registriert. Angaben über die Zusammensetzung des Auffüllungsmaterials oder umweltgeologische Informationen liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung der Fläche ist nicht erforderlich, da kein konkreter Bodenbelastungsverdacht besteht.

Folgende bodenschutzrechtliche Hinweise sind zu berücksichtigen:

Werden bei den Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (§ 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, abzustimmen.

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

Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf Freiflächen aufgebracht, so sind die §§ 6 und 7 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (Einhaltung der Vorsorgewerte, Anlage 1, Tabellen 1 und 2 sowie Einhaltung der Mindeststärke für Freiflächen von 30 cm und für Hausgärten von 60 cm).

6. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) zu beachten. Grundsätzlich sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Die Baumschutzsatzung kann im Serviceportal der Stadt Siegburg eingesehen werden: <https://serviceportal.siegburg.de>

7. Wald

Auf der Ostseite des Plangebietes grenzt Wald im Sinne der Forstgesetze an das vorhandene Wohngebiet an. Im Falle konkreter Bauabsichten im Randbereich der Waldfläche ist im Baugenehmigungsverfahren das Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft zu beteiligen.