

KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 22/3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen,
Stand: 05.05.2025)

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 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA [1] und WA [2]) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA [1] und WA [2]) nicht zulässig.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA [1] und WA [2]) sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA [1] und WA [2]) nicht zulässig.

1.1.5 Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.6 Die nach BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) sind im MI nicht zulässig.

1.1.7 Die nach BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind im MI 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 im Bereich des WA [1] xx,xx m, im Bereich des WA [2] xx,xx m und im Bereich des MI xx,xx m nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.4) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika oder der Brüstungsoberkante. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

1.2.2 Die Firsthöhe bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen im Bereich des WA [1] xx,xx m, im Bereich des WA [2] xx,xx m und im Bereich des MI xx,xx m nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika.

Bei zweiseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe).

1.2.3 Die Firsthöhe bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf xx,xx m nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.4) bis Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika.

1.2.4 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.

Wird im weiteren Verfahren näher bestimmt!

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

1.3.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA [1] und WA [2] sowie im Mischgebiet (MI) innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig.

1.3.2 Bei der Errichtung von Carports und Garagen ist innerhalb des WA [1] auf dem Baugrundstück ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Garageneinfahrt und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.3.3 Im MI und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze auch innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Wird im weiteren Verfahren näher bestimmt!

1.3.4 Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen oder zu überdachten und offenen Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Schotter etc.

1.3.5 Unterirdische Garagen sind ...

Wird im weiteren Verfahren näher bestimmt!

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

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

2. Baugestalterische Festsetzungen

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

Wird im weiteren Verfahren näher bestimmt!

2.2 **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

2.2.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude anzurechnen.

2.2.2 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 (Fluglärmschutzverordnung 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 ...system.

Der ...kanal ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

6. Einsatz erneuerbarer Energien

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

7. 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.