

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9/7

(Entwurf, Stand: Mai 2026)

„Wohnen an der Sieg“

Bereich zwischen der Straße Deichhaus Aue, der Wahnbachtalstraße und der Sieg in Sieburg-Deichhaus

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Sieburg im Planungs- und Bauaufsichtsamt, Nogenter Platz 10 (4. Obergeschoss), 53721 Sieburg, eingesehen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Traufhöhe und der Firsthöhe bestimmt. Die maximale Traufhöhe darf dabei ein Maß von 6,50 m und die maximale Firsthöhe ein Maß von 10,75 m nicht überschreiten.

2.2 Die Traufhöhe wird als Schnittkante der Außenflächen der aufgehenden Außenfassade mit der Dacheindeckung definiert.

2.3 Die Firsthöhe wird als die Schnittkante der Dachhaut der Dacheindeckung definiert.

2.4 Der untere Bezugspunkt für die je Baufenster festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen ist die je Baufenster festgesetzte Bezugshöhe (BH). Die festgesetzte Höhenlage wird als absolute Höhe festgesetzt. Die Bezugshöhe (BH) bezieht sich auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Hauseingänge und Vordächer um bis zu 2,5 m und in Summe auf höchstens der Hälfte (1/2) der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze (St), Garagen und Carports (Ga), nicht überdachte Abfallsammelplätze (A) und Technikzentralen (Tz) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der jeweils dafür vorgesehenen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Garagen / Technikzentrale / Abfallsammelanlage“ zulässig.
- 4.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der „Flächen für Nebenanlagen“ unzulässig. Hiervon ausgenommen sind genehmigungsfreie Abstellräume mit bis zu 30,0 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume (z. B. Vorgartenschränke).

5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig. Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 An den mit der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen“ markierten Standorten ist jeweils ein Baum der Pflanzliste A anzupflanzen. Es sind mindestens vier verschiedene Baumarten für die Pflanzmaßnahmen auszuwählen.
- 6.2 In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „A“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Schnitthecke aus Gehölzen der Pflanzliste B anzupflanzen. Die Bepflanzung darf durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.
- 6.3 In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „B“ ist eine Bepflanzung aus Bodendeckern und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten C und D anzupflanzen. Dabei sind mindestens vier verschiedene Arten aus der jeweiligen Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste A: Bäume	
Mindestqualität: Hochstamm, 3 × v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Baum-Felsenbirne
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Tilia tomentosa „Brabant“	Brabanter Silberlinde
Tilia cordata „Greenspire“	Winter-Linde
Malus tschonoskii	Wollapfel
Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	Schmalkroniger Feld-Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Quercus patraea	Traubeneiche
Quercus cerris	Zerreiche

Pflanzliste B: Gehölze für Schnitthecken	
Mindestqualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 2 × v., wurzelnackt oder mit Ballen, Höhe 100–125 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Berberitze

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche

Pflanzlisten C und D: Bodendecker und Sträucher für Pflanzgebot im Bereich der Stellplatzanlage			
Pflanzliste C: Bodendecker		Pflanzliste D: Sträucher Mindestqualität: 2 xv, Höhe 60-100 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cotoneaster	Zwergmispel	Aronia melanocarpa	Schwarzfrüchtige Apfelbeere
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	Cornus mas	Kornelkirsche
Galium odoratum	Waldmeister	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lamium maculatum	Taubnessel	Corylus avellana	Hasel
Lonicera	Maigrün	Crataegus monogyna	Weißdorn
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	Prunus lusitanica 'Angustifolia'	Portugiesischer Kirschlorbeer
Spiraea decumbens	Weißer Polsterspiere	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Vinca	Immergrün	Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
		Ribes sanguineum 'Pulborough Scarlet'	Zierjohannisbeere
		Rosa canina	Hundsrose
		Salix caprea	Sal-Weide
		Sambucus nigra 'Black Beauty'	Schwarzer Holunder 'Black Beauty'
		Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Spiraea in Arten	Spiersträucher
		Taxus baccata	Eibe

- 6.4 Die Dachflächen von Flachdächern von baulichen Nebenanlagen mit einer Minstdachfläche von 10 m², wie beispielsweise Garagen und Technikzentralen, sind extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe min. 6 cm inkl. Drainageschicht).
- 6.5 Alle Pflanzmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4 sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.6 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- 6.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.6 bleiben hiervon unberührt.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind die folgenden Rechte einzuräumen:

- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger

7.2 Innerhalb der „Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger einzuräumen.

8 Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.1 Auf den Dachflächen und Fassaden baulicher Anlagen sind sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig.

8.2 Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für die Wärme- und Kältegewinnung sind auf den Dach- und Fassadenflächen unzulässig.

9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile 1 von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- 1.2 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- 1.3 Für die Gestaltung der Gebäude ist das Farb- und Materialkonzept gemäß Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich.
- 1.4 Die Neigung der Solar- und Photovoltaikanlagen muss der Dachneigung der Satteldächer entsprechen. Auf geneigten Dächern ist das zusätzliche Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unzulässig.

2 Einfriedungen

- 2.1 Sofern Einfriedungen an Verkehrsflächen, gemeinschaftlich nutzbare Wege oder die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes angrenzen, sind diese ausschließlich in der Form von Schnitthecken entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.2 zulässig. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig.
- 2.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Lediglich in den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Terrassenbereichen dürfen Einfriedungen zwischen den jeweiligen Terrassen eine Höhe von maximal 2,0 m erreichen, sofern Sie eine Länge von 2,0 m im 90°-Winkel zur baulich zugeordneten Außenwand des Wohngebäudes nicht überschreiten.

3 Parkplatzgestaltung

Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster.

Hinweise

Stellplätze

Die Vorgaben der bestehenden Stellplatzsatzung der Stadt Siegburg sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. Das Plangebiet ist demnach der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte‘. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelschreiber zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bahnbetrieb

Im Plangebiet kann es zu bahnbetrieblichen Einschränkungen, u. a. in Form von Lärm und Erschütterungen, sowie Einschränkungen aus der Instandhaltung und Andienung der Strecken kommen.

Baufeldfreimachung

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern, sind die gesetzlichen Vorgaben für Baumfällungen und sonstige Gehölzentfernungen zwingend einzuhalten.

Ökologischer Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit von 2.940 Ökopunkten. Dieses wird über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Interkommunales Ökokonto AggerSülzAue“ des Aggerverbandes abgegolten. Weitere Informationen können dem Kapitel 12.3 der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Hochwasser- und starkregenangepasstes Bauen

Gemäß Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarte kann das Plangebiet vollständig von Wasseransammlungen betroffen sein. Auch die Starkregengefahrenhinweiskarte zeigt eine Betroffenheit durch Wasseransammlungen im Starkregenfall auf. Daher sollte im Plangebiet hochwasser- und starkregenangepasst gebaut werden. Dies dient der Vermeidung von Sach- und Personenschäden. Darüber hinaus ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, gemäß § 5 Absatz 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Hierzu gehören die Informationsvorsorge, die Verhaltensvorsorge, die Risikovorsorge und die Bauvorsorge.

Aufzubringender Oberboden

Im Bereich der geplanten unversiegelten Flächen ist Oberbodenmaterial, das die Vorsorgewerte der Anlage 1, Tabellen 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält, in einer Mindeststärke von 60 cm auf einer Grabsperre (Geotextil o. ä.) aufzubringen. Gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV hat die Untersuchung des Oberbodens vor dem Aufbringen zu erfolgen.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sollten bauliche Anlagen so mit Leuchtmitteln versehen werden, dass keine störenden Lichtimmissionen entstehen. Zu diesem Zweck wird auf die Leitfäden „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ des LANUK sowie „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN verwiesen. Zudem ist die Vorschrift „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Spätestens sechs Monate vor Baubeginn ist ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der örtlichen Ordnungsbehörde zu stellen. Die rechtzeitige Beantragung dient dazu, Bauverzögerungen und Stilllegungen zu vermeiden. Vor Baubeginn ist die Bescheinigung über die Kampfmittelüberprüfung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Kreisstadt Siegburg Planungs- und Bauaufsichtsamt) vorzulegen. Falls die Kampfmittelüberprüfung nicht vor Baubeginn realisiert werden kann, z.B. bei Bohrlochdetektionen oder baubegleitender Kampfmittelräumung, so ist die Kampfmittelüberprüfung mit der örtlichen Ordnungsbehörde abzustimmen.

Telekommunikationsleitung

Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationsleitung, deren Verlauf nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Die Abstimmungen mit dem Leitungsträger haben ergeben, dass eine Überbauung der Leitung möglich ist. Ein Schutzstreifen existiert für die Leitung nicht.

Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I hat ergeben, dass nach jetzigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 ausgelöst werden. Einzelheiten sind der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zu entnehmen, die als Anlage Gegenstand der Bebauungsplanbegründung ist. Da das Plangebiet unmittelbar an das FFH-Gebiet „Sieg“ angrenzt, wurde in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine separate Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit erarbeitet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Sieg“ zu erwarten sind. Einzelheiten sind der Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit zu entnehmen, die als Anlage Gegenstand der Bebauungsplanbegründung ist.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem und wird an den Mischwasserkanal, der im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Wahnbachtalstraße vorhanden ist, angeschlossen.