

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9/7,

“Wohnen an der Sieg”

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

Vorhabenträger:
Deutsche Reihenhäuser AG
Am Bahnhof 130
51147 Köln

Erstellt am:
Mai 2026

Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Zweck des Verfahrens	4
2.	Städtebauliches Erfordernis	5
3.	Standortwahl	5
4.	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	5
5.	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht.....	6
5.1	Landesentwicklungsplan.....	6
5.2	Regionalplan.....	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8/3, Teil 1.....	7
5.5	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	8
5.6	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz	10
6.	Vorhabenbereich und Erschließungssituation	12
7.	Beschreibung des Vorhabens	12
7.1	Bebauungs- und Gestaltungskonzept	12
7.2	Nutzungskonzept.....	15
7.3	Freiraumkonzept.....	16
7.4	Abfallsammelanlage	16
7.5	Verkehrskonzept.....	17
7.6	Versorgungs-/ Energiekonzept	17
7.7	Entwässerungskonzeption	18
8.	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	19
8.1	Räumlicher Geltungsbereich	19
8.2	Art der baulichen Nutzung	19
8.3	Maß der baulichen Nutzung	20
8.4	Bauweise	21
8.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
8.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	22
8.7	Zulässige Zahl der Wohnungen	22

8.8	Verkehrsflächen.....	23
8.9	Grünordnerische Festsetzungen	23
8.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
8.11	Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	27
8.12	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier Lärmschutz.....	28
9.	Örtliche Bauvorschriften	30
9.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	30
9.2	Einfriedungen.....	31
9.3	Parkplatzgestaltung.....	32
10.	Nachrichtliche Übernahmen	32
11.	Hinweise	33
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	36
12.1	Klimaschutz.....	36
12.2	Umweltbelange	36
12.3	Ausgleichsmaßnahmen	38
13.	Städtebauliche Daten.....	39
14.	Kosten.....	39
	Literaturverzeichnis	40

1. Anlass, Ziel und Zweck des Verfahrens

Die Kreisstadt Siegburg ist eine von einem deutlichen Bevölkerungswachstum gekennzeichnete Kommune. Zwischen 2014 und 2024 wuchs die Bevölkerungszahl der Stadt um ca. 2.600 Einwohner (IT.NRW, 2026). Die Bevölkerungsentwicklung liegt damit deutlich über dem Durchschnitt einer nordrhein-westfälischen Mittelstadt und über dem Durchschnitt des gesamten Bundeslandes (IT.NRW, 2026). Zurückzuführen ist diese Entwicklung insbesondere auf Zuwanderungsbewegungen aus benachbarten Kommunen und nahegelegenen Großstädten sowie aus dem Ausland. Die Geburtenrate liegt in der Stadt Siegburg hingegen knapp unterhalb der Sterberate, was zu einer leicht rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung führt. Folgerichtig nehmen die Personenzahlen je Haushalt leicht ab, die Zahl der Haushalte steigt hingegen. Insofern verzeichnet die Stadt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH) ist als Investorin mit dem Wunsch auf die Stadt zugekommen, auf einem 3.801 m² großen Grundstück zwischen der Wahnbachtalstraße, der Straße Deichhaus-Aue und dem Fuß- und Radweg entlang der Sieg eine neue Wohnanlage mit 14 Reihenhäusern entwickeln zu wollen. Ziel des Wohnkonzeptes der DRH ist es, einer breiten Bevölkerungsschicht, und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen. Da die Schaffung neuer Wohngebiete zur Bewältigung der Wohnraumnachfrage für die Kommune erforderlich ist und insbesondere dichte Wohnformen stark nachgefragt werden, steht die Stadt dem Konzept positiv gegenüber.

Das Vorhabengebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, in der Flur 12, auf dem Flurstück 2121 und in Teilen auf den Flurstücken 2119 und 1990. Die Flächen eignen sich für das Vorhaben in besonderem Maße, weil sie sich inmitten bestehender Siedlungsstrukturen befinden, in der Vergangenheit bereits durch andere Nutzungen in Anspruch genommen wurden und inzwischen brachliegen. Bei der früheren Nutzung handelte es sich um einen Gewerbebetrieb, der die Fläche überwiegend zum Abstellen von alten PKW/LKW nutzte. Zu diesem Zweck wurde die Fläche nahezu vollständig befestigt und teilversiegelt. Im Hinblick auf das Ziel, den Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch zu verringern, ist es stadtplanerisch sinnvoll, die Möglichkeit einer Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsstrukturen zu nutzen und vorbelastete Brachflächen einer Folgenutzung zuzuführen. Hierdurch können neue Wohnbauflächen umweltschonend und kostengünstig erschlossen sowie unmittelbar an vorhandene Infrastrukturen der Stadt angebunden werden. Dem hohen Siedlungsdruck kann hiermit effektiv begegnet werden.

Im Rahmen des bestehenden Planungsrechts ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Siegburg die verfahrensgenständlichen Flächen als Wohnbauflächen dar, allerdings besteht kein Bebauungsplan. Ein solcher ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht erforderlich. Daher ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit

Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag vorgesehen. Das Verfahren wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts vollzogen.

2. Städtebauliches Erfordernis

Das Vorhabengebiet wurde durch die Aufhebung des Bebauungsplans (BP) 8/3 Teil 1 in den Außenbereich gem. § 35 BauGB entlassen. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stimmen mit dem hier avisierten Vorhaben demnach nicht überein. Daher muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9/7 die notwendige planungsrechtliche Grundlage hierfür schaffen. Es besteht ein Planungserfordernis gem. §1 Abs. 3 BauGB.

3. Standortwahl

Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die Eignung der verfahrensgegenständlichen Flächen für Wohnbauvorhaben festgestellt. Daher werden die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Da die Flächen bereits in Anspruch genommen wurden und inzwischen brachliegen, stellen sie nunmehr eine Wohnbauflächen-Reserve innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Das geplante Vorhaben fügt sich in die Wohnbebauung im Bereich Wahnbachtalstraße / Deichhaus-Aue ein. Durch die Umsetzung kann dem dringend benötigten Wohnraumbedarf in der Stadt Siegburg begegnet werden und eine standortangemessene Siedlungsarrondierung geschaffen werden. Gleichzeitig kann durch das Projekt eine Nachverdichtung auf vorbelasteten Flächen erfolgen, wodurch auf die Inanspruchnahme anderer, ggf. unvorbelasteter Flächen, verzichtet werden kann. Dies ist im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden zu befürworten.

4. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Stadtteil Deichhaus, zwischen der Wahnbachtalstraße im Norden und Nordwesten und der Sieg im Südosten. Das Grundstück weist eine Größe von 3.801 m² auf und umfasst in der Gemarkung Siegburg, in der Flur 12, die Flurstücke 2121, 2119 und 1990.

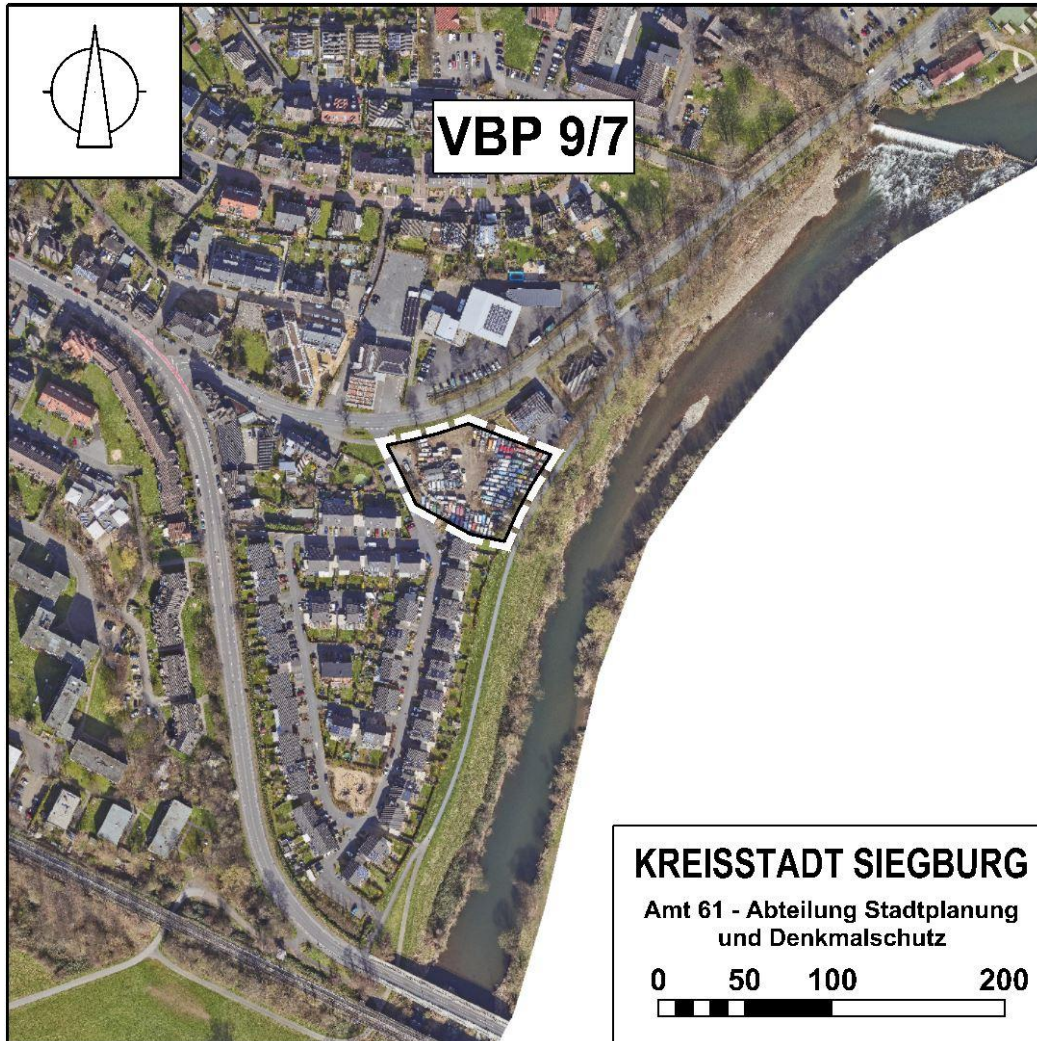


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

5. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) legt die Stadt Siegburg als Mittelzentrum und den Bereich im und um das Plangebiets als Siedlungsraum (inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen) fest. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Die beabsichtigte Planung für die Flächen des Bebauungsplanes steht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

5.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Blatt 12 „Rhein-Sieg-Kreis und Bonn“ vom 26.09.2025 ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Insofern steht die vorliegende Planung nicht im Konflikt zu den Vorgaben der Regionalplanung.

5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan lässt sich im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

5.4 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8/3, Teil 1

Bis zum Jahre 2012 lag das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) Nr. 8/3 Teil 1.

Ziel des BP 8/3 Teil 1 war die Sicherung einer neuen Führung der Wahnbachtalstraße (L316). Da das Planungsziel des BP 8/3 Teil 1 nicht mehr verfolgt wird und damit die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes („öffentliche Verkehrsflächen“ mit seitlichen „Grünflächen“) nicht länger erforderlich sind, wurde der Bebauungsplan durch ein förmliches Aufhebungsverfahren außer Kraft gesetzt. Nach Durchführung des Verfahrens wurde das Aufhebungsgebiet ersatzlos in den Außenbereich gem. § 35 BauGB entlassen. Hierdurch entstand die Möglichkeit, im Außenbereich genehmigungsfähige Vorhaben zuzulassen oder den Weg für weitere Bauleitplanverfahren freizumachen, um die Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen.

5.5 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, da sich das Gebiet inmitten der bestehenden Siedlungsstrukturen befindet.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, o. D.). Laut diesem wird das Plangebiet nicht von entsprechenden Gebieten überlagert.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld können nach aktuellem Kenntnisstand auf Wechselwirkungen mit Natura-2000-Gebieten beschränkt werden. Im Hinblick auf diese wurde eine Natura-2000-Verträglichkeitsstudie durch das Fachbüro ILS Essen durchgeführt (ILS Essen GmbH, 2025). In dieser wird zunächst der Bedarf einer Verträglichkeitsstudie dargestellt:

„Auswirkungen im Zusammenhang mit der Flächeninanspruchnahme sowie Stör- und Meideffekten sind innerhalb eines Untersuchungsraumes von bis zu 300 m Entfernung zum Vorhaben relevant (einzelne Vogelarten bis 500 m). Das einzige in diesem Raum liegende Natura 2000-Gebiet ist das unmittelbar an das Plangebiet grenzende FFH-Gebiet DE-5210-303 „Sieg“. Da zu den maßgeblichen Bestandteilen des FFH-Gebietes DE-5210-303 Sieg keine Vogelarten gehören, werden Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II in einem regulären Untersuchungsraum von bis zu 300 m betrachtet. Bei der Betrachtung der Flächeninanspruchnahme werden ggf. auch funktionale Bezüge zum Umfeld berücksichtigt (z.B. Betroffenheit von Wanderwegen von Amphibien oder Leitlinien von Fledermäusen)“ (ILS Essen GmbH, 2025).

Es wurden verschiedene Lebensraumtypen im Hinblick auf die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkfaktoren (temporäre Flächeninanspruchnahme, Gründungsmaßnahmen, Gehölzrückschnitt im Bereich von bauzeitlichen Zuwegungen, bauzeitliche Schadstofffreisetzung) untersucht. Zu diesen Lebensraumtypen zählen:

- *„Der prioritäre LRT 91E0* (Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern) wegen seiner minimalen Entfernung zum Vorhaben (ca. 14 m), durch die eine Beeinträchtigung durch Temporäre Flächeninanspruchnahme, Gehölzrückschnitt im Bereich von bauzeitlichen Zuwegungen / Zufahrten oder bauzeitliche Schadstofffreisetzung nicht von vornherein ausgeschlossen werden können;*
- *Der LRT 3270 (Flüsse mit Gänsefuß- und Zweizahn-Gesellschaften auf Schlammhängen) wegen seines Vorkommens flussabwärts des Vorhabens (Entfernung ca. 5,55 Flusskilometer), das durch vorhabensbedingte Schadstoffeinträge beeinträchtigt werden könnte;*
- *Amphibien (Gelbbauchunke), weil keine Informationen zur Verortung des dem Vorhaben nächstliegenden Vorkommens vorliegen und daher Beeinträchtigungen von Amphibienwanderwegen oder durch Schadstoffeinträge nicht von vornherein ausgeschlossen werden können;*
- *Sämtliche im Gebiet geschützten Fisch- und Neunaugenarten (Steinbeißer, Groppe, Flussneunauge, Bachneunauge, Meerneunauge, Bitterling, Atlantischer Lachs), weil Vorkommen in der Sieg auf Höhe oder flussabwärts des Vorhabens bekannt sind oder nicht ausgeschlossen werden können und durch vorhabensbedingte Schadstoffeinträge beeinträchtigt werden könnten“ (ILS Essen GmbH, 2025).*

Beeinträchtigungen der LRT 3270 und 91E0* sowie sämtlicher im Gebiet vorkommender, geschützter Fisch- und Neunaugenarten können gemäß dem Fachbüro ausgeschlossen werden, wenn davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet während der Bauphase ausschließlich von der Wahnbachtalstraße sowie der Straße Deichhaus-Aue angedient wird und alle Baustelleneinrichtungsflächen innerhalb des Plangebietes liegen werden. Zudem wird für jene Einschätzung vorausgesetzt, dass ein ordnungsgemäßer Baustellenbetrieb erfolgt. All jene Kriterien werden durch das Planvorhaben eingehalten.

Die im Laufe des Verfahrens ebenfalls erstellte Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) ergibt, dass es keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien im Plangebiet gibt (ILS Essen GmbH, 2024). Als Teil der im Rahmen der Natura-2000-Verträglichkeitsstudie überprüften Amphibienwanderwege scheidet das Plangebiet demgemäß aus. Überdies kommt die ASP 1 zu dem Ergebnis, dass die Realisierung des Vorhabens zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen führen wird. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Insgesamt ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE-5210-303 „Sieg“ durch das Vorhaben auszuschließen. Insofern werden auch keine Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich. Das Vorhaben ist verträglich im Sinne der FFH-Richtlinie (ILS Essen GmbH, 2025).

In Summe sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

5.6 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld der Sieg. Von den festgesetzten und sonstigen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500) entlang der Sieg wird das Plangebiet nicht überlagert. Gleichwohl zeigen die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte eine potenzielle Betroffenheit des Plangebietes durch Hochwasser auf.

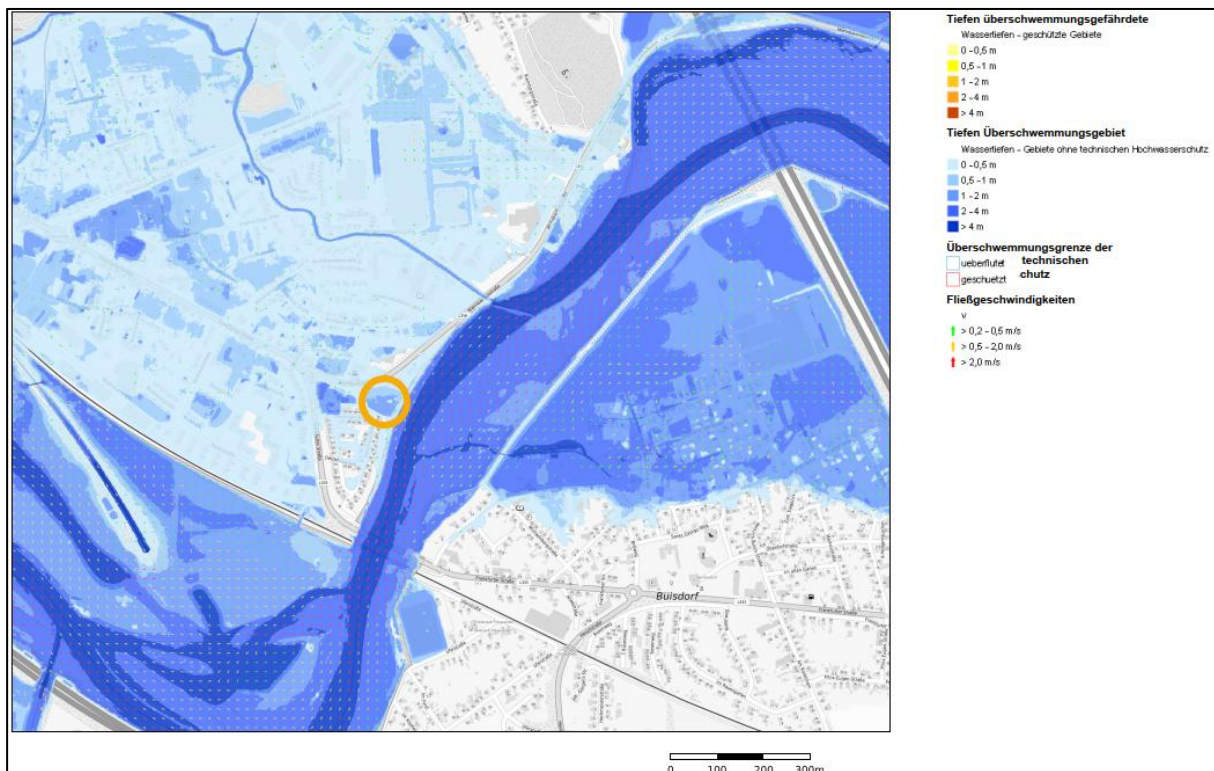


Abbildung 3: Hochwassergefahrenkarte für ein HQextrem mit Markierung des Plangebietes (gelber Kreis) (LANUK NRW, 2026)

Die Hochwassergefahrenkarte gibt darüber Aufschluss, dass bei extremen Hochwasserereignissen (HQ 500) im Plangebiet Einstauhöhen von bis zu 1,4 m zu erwarten sind. Derlei Überschwemmungen können für den Großteil der Ortslage festgestellt werden. Bei einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) erfolgt keine Überflutung, auch nicht im Falle eines Deichversagens. Allerdings zeigen

die Karten, dass in diesen Szenarien mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis nahe an die Geländeoberfläche zu rechnen ist (Spitzlei & Jossen , 2024).



Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweiskarte für ein HQextrem mit Markierung des Plangebietes (gelber Kreis) (LANUK NRW, 2026)

Bei Starkregen kann das Plangebiet von Wasseransammlungen betroffen sein. Bei einem extremen Starkregenereignis können Wassertiefen von bis zu 0,8 m erreicht werden. Dabei sind gemäß der Starkregenhinweisgefahrenkarte keine erhöhten Fließgeschwindigkeiten zu erwarten, sodass eher von einem Auftreten flächiger Wasseransammlungen als von Sturzfluten ausgegangen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind vorliegend gegeben (siehe Kapitel 7.7).

Im Rahmen der Planungen zum Umgang mit den anfallenden Wässern wurde ferner ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erstellt. Hierbei wurde eine im Plangebiet zurückzuhaltende Regenwassermenge von 14 m³ festgestellt. Bereits über Tiefpunkte in Gärten und den privaten Verkehrsflächen kann ein entsprechendes Volumen bereitgestellt werden. Die Berechnungen zum Überflutungsnachweis werden den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Planung – vor dem Hintergrund der geplanten Entwässerung – vollziehbar ist. Ein adäquater Umgang mit den anfallenden Wässern kann auch im Falle von Hochwasser- oder Starkregenereignissen

gewährleistet werden. Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht ersichtlich. Alle erforderlichen Nachweise können geführt werden.

6. Vorhabenbereich und Erschließungssituation

Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich im Siegburger Ortsteil Deichhaus und liegt nordwestlich der Sieg. Eine Zufahrt zum Plangebiet befindet sich an der Straße Deichhaus-Aue. In dieser Straße sowie in der Wahnbachtalstraße befindet sich die technische Infrastruktur, wie z. B. die Kanalisation und das Stromnetz, über die das Plangebiet technisch erschlossen wird. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf und steigt an der südlichen und östlichen Grenze zur Nachbarbebauung beziehungsweise zum Siegdeich wieder an.

Seit etwa 2013 wurde das Grundstück als Abstellfläche für alte PKW genutzt. In den Jahrzehnten zuvor diente es als Lagerfläche für ein Bauunternehmen. Inzwischen unterliegt die Fläche keiner Nutzung und liegt brach.

Die Umgebung zeichnet sich durch unterschiedliche Nutzungen und bauliche Strukturen aus. Nördlich des Plangebiets befinden sich eine Tankstelle und weitere Gewerbebetriebe, wobei die Wahnbachtalstraße eine klare Trennung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung bildet. Nordöstlich des Plangebiets sind soziale und kulturelle Einrichtungen angesiedelt, darunter ein Fischschutzverein. Südöstlich verläuft die Sieg. Südwestlich des Vorhabengebietes liegt ein Wohngebiet, das aus Reihen- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen besteht.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind als relevante Strukturen die Autobahnen A3 und A560, das Autobahnkreuz Bonn/Siegburg sowie die Eisenbahnstrecke mit dem Bahnhof Siegburg zu benennen. Hierüber wird eine gute überregionale Anbindung des Ortsteiles sichergestellt.

7. Beschreibung des Vorhabens

7.1 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die DRH plant auf der verfahrensgegenständlichen Fläche von rund 3.801 m² die Errichtung von 14 Reihenhäusern, bestehend aus drei Hausgruppen in offener Bauweise. Das Konzept umfasst städtische Flächen in einer Größenordnung von rund 470 m², die zur Realisierung des Vorhabens vollständig an die DRH verkauft werden. Jene verkauft die Wohnhäuser nach der Baumaßnahme an private Käufer:innen. Das Konzept der DRH sieht sodann vor, dass die Eigentümer:innen der Wohngebäude Teil einer Eigentümergemeinschaft werden, die für die Pflege und Instandhaltung der Plangebietsflächen Sorge trägt.

Folgender Haustyp soll realisiert werden:

Haus 145 m ² Familienglück	Wohnfläche 145 m ² 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachform: Satteldach Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,25 m Dachüberstand 46,5 cm (m.R) 39 cm (o.R) / Giebel 7,5 cm Firsthöhe 10,545 m
--	---



Abbildung 5: Beispielbild des Haustyps "Familienglück" (DRH, 2026) [Anm.: Im vorliegenden Fall wird der Haustyp ohne Dachgauben geplant.]

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde besonderes Augenmerk auf dessen städtebaulich Einfügung in die Umgebung gelegt. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Wohngebäuden, darunter Reihen- und Doppelhäuser im Südwesten, sowie von sozialen und kulturellen Einrichtungen im Osten. Gegenüber andersgearteten Nutzungen, wie beispielsweise der gewerblichen Nutzung im Norden, besteht durch die Wahnbachtalstraße mit ihrer Baumallee eine klare Trennung.

Die Bestandsbebauung westlich des Plangebietes, entlang der Wahnbachtalstraße, stellt sich als geschlossene Bebauung dar. Die im Norden des Plangebietes vorgesehene Reihenhausbebauung, die aus insgesamt 6 Wohneinheiten besteht, greift optisch einen vergleichbaren Eindruck einer geschlossenen Bauweise auf und fügt sich somit in das Bestandsbild entlang der Wahnbachtalstraße ein. Gleichwohl hält die geplante Bebauung mit der etwa 30 m langen Häuserfront die Anforderungen an eine offene Bauweise ein. Die beiden weiteren Reihenhausgruppen, die im Südosten des Plangebietes entstehen sollen, erzeugen durch die vorgesehenen

Abstände zwischen den Hausgruppen einen offenen Eindruck und orientieren sich hiermit an der Bestandsbebauung im Bereich der Deichhaus-Aue. Sie tragen dazu bei, einen harmonischen Übergang von der Wahnbachtalstraße in Richtung der südlich gelegenen Wohnstrukturen, aber auch in Richtung der Freiraumbereiche entlang der Sieg zu schaffen. Auch die geplanten Gebäudehöhen tragen zu dieser harmonischen Eingliederung in den Bestand bei. Die Reihenhäuser werden zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Die kompakte Bauweise ermöglicht es überdies, den Erschließungsbedarf gering zu halten.

Alle Gärten der geplanten Wohneinheiten sind nach Süden ausgerichtet, um eine optimale Nutzung des Sonnenlichts und eine angenehme Wohnatmosphäre zu gewährleisten.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt nicht. Stattdessen werden andere Abstellmöglichkeiten im Freibereich geschaffen. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von etwas mehr als 3 m² auf.

Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m Breite/Tiefe: 1,35 m Länge: 2,48 m
------------------	---



Abbildung 6: Beispielbild eines Vorgartenschrankes (DRH, 2026)

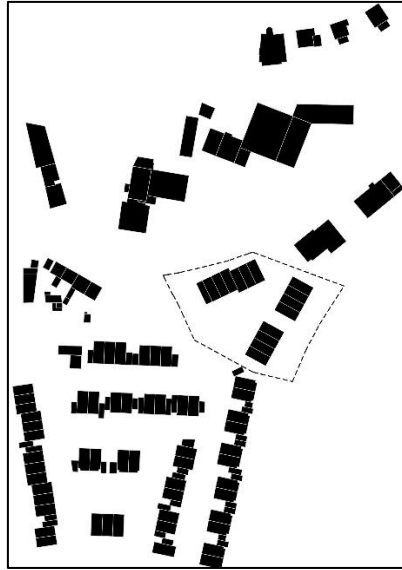


Abbildung 7: Schwarzplan mit Markierung des Plangebietes (schwarz-gestrichelte Linie)

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Vorhabens zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen. Dabei werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen, dass Einfriedungen in den Terrassenbereichen eine Maximalhöhe von 2,0 m erreichen dürfen und die übrigen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m eingefriedet werden.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform und -neigung je Haustyp einheitlich umgesetzt. Die Fassadenfarbe für die Hausgruppen, bzw. deren einzelne Elemente, wird gemäß dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Farbkonzept der DRH ausgestaltet. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser der Reihenhausergruppen abzubilden und das Wohngebiet in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Reihenhausergruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Farbfamilie gestrichen. Die zu wählenden Farbtöne werden im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgeschrieben. Anbauten wie der Vorgartenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert werden.

7.2 Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohngebieten der DRH keine Realteilung, stattdessen wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer:innen aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer:innen die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

7.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den großgehaltenen privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 256 m² vor.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke erreicht. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass vor allem heimischen Pflanzenarten Verwendung finden. Die weiteren Materialien zur Anlage der Freiraumbereiche zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für das jeweilige Wohngebiet eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

7.4 Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz vorgesehen. Im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung war der Abfallsammelplatz im Bereich der Quartierseinfahrt positioniert. Als Reaktion auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Abfallsammelplatz in den Nordwesten verlagert und mit einer Verkehrsfläche, die nicht dem motorisierten Verkehr dient, an die Straße Deichhaus-Aue angeschlossen. So kann der Abfallsammelplatz auch von der Deichhaus-Aue betreten werden. Eine Abholung der Abfälle ist somit ohne Einfahrt in das Gebiet möglich.

Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird ein

wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlage ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, wird dieser, wie die Vorgartenschränke mit HPL-Platten verkleidet.

7.5 Verkehrskonzept

Die lokale Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Deichhaus-Aue, während ein direkter Anschluss an die Wahnbachtalstraße nicht vorgesehen ist. Im Inneren des Vorhabengebietes wird eine Stichstraße als Privatstraße ausgebildet. Auch der ruhende Verkehr wird im Inneren des Gebietes abgewickelt. Für 14 Wohneinheiten stehen insgesamt 23 Stellplätze zur Verfügung. Die Anforderung der Stellplatzsatzung, je Wohneinheit mindestens einen Stellplatz vorzusehen, wird somit vollumfänglich erfüllt.

Um auch dem immer wichtiger werdenden Thema der Elektromobilität Rechnung zu tragen, verfügen alle privaten Stellplätze über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Dies beinhaltet die gesamte Strom- & Netzwerkverkabelung einschließlich eines Lastmanagements sowie einer sinnvollen Ertüchtigung des Netzanschlusses. Durch die innovative Stromversorgung mittels Photovoltaikanlage wird eine ökologische Ladung der Fahrzeuge sichergestellt.

7.6 Versorgungs- und Energiekonzept

Die Wärme- und Stromversorgung werden in Contracting betrieben. Das bedeutet, dass ein externer Dienstleister die Investition, Installation und Wartung der Anlagen übernimmt. Die Hauseigentümer:innen mieten das System und schließen einen langfristigen Vertrag hierüber ab. Die in jenem Contracting betriebene Versorgung wird konkret über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Quartiersstrommodell“ realisiert. Neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe wird der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom und das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen. Dadurch ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme/ Wärmepumpe je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der

Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

7.7 Entwässerung

Überflutungsnachweis

Entsprechend den Vorgaben des § 55 WHG bzw. § 51 LWG wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung die Möglichkeiten geprüft, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in ein nahegelegenes Gewässer einzuleiten. Die Prüfung wurde fachgutachterlich durch das Büro Spitzlei & Jossen durchgeführt. Bei der Untersuchung einer Einleitung des Niederschlagswassers in die östlich des Plangebietes verlaufende Sieg wurde festgestellt, dass die Herrichtung einer Leitung unter oder durch den vorhandenen Deich grundsätzlich möglich wäre. Aufgrund der bestehenden Hochwassersituation müsste jedoch eine technisch aufwändige Lösung gewählt werden, die eine Druckleitung, Pumpe, Rückschlagklappe und weitere technische Bestandteile beinhalten sollte. Zudem wäre jedenfalls ein Eingriff in den Schutzdeich erforderlich, was zu einer Schwächung jenes Dammes führen würde. Gleichzeitig würde die Auflast des Deiches die technischen Anlagen belasten. Ungeachtet der technischen Schwierigkeiten rät der Fachgutachter bereits aufgrund der Schwächung eines bedeutsamen Schutzdeiches von der Einleitung in das Gewässer ab (Spitzlei & Jossen, 2026).

Bei der Prüfung einer Versickerungsmöglichkeit konnte festgestellt werden, dass in einer Tiefe von 3,9 m unter der Geländeoberkante Siegkiese anstehen, die grundsätzlich für eine Versickerung geeignet wären. Allerdings besteht eine hydrogeologische Verbindung zur Sieg, mit der kurzfristige und unmittelbare Auswirkungen in diesen Bodenschichten einhergehen. Beispielsweise kann das Grundwasser regelmäßig bis nahe an die heutige Geländeoberfläche ansteigen. Zudem ist bekannt, dass die Böden durch die vorherigen Nutzungen vorbelastet sind, sodass es bei einer Versickerung zu Schadstoffeinträgen kommen könnte. Um dies zu vermeiden, müsste ein umfangreicher Bodenaustausch stattfinden. Bei der weiteren Planung von Versickerungsanlagen ist die DWA-A 138-1 zu berücksichtigen. Diese sieht vor, dass die Sohle einer Versickerungsanlage einen Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) einhält. Für den vorliegenden Fall beschreibt der Fachgutachter die Situation folgendermaßen: *„Der MHGW wird nach dem Merkblatt als das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte mehrerer Jahre mit Angabe des Zeitraumes definiert. Im vorliegenden Fall fehlen langfristige Messungen, so dass der MHGW nur abgeschätzt werden kann. Wir müssen aufgrund der hydrogeologischen Situation davon ausgehen, dass der Mindestabstand von 1,0 m hier nicht gewährleistet werden kann.“* (Spitzlei & Jossen, 2026). Aus diesem Grund wird von der Errichtung einer Versickerungsanlage abgesehen.

Entwässerungsplanung

Da die beiden zu bevorzugenden Entwässerungsformen im vorliegenden Fall aus gutachterlicher Sicht nicht umsetzbar sind bzw. mit nicht vertretbaren Risiken für die späteren Anwohner einhergehen, wird eine Entwässerung über das Kanalnetz vorgesehen. Im Plangebiet soll das Wasser zunächst im Trennsystem – also einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal – gesammelt werden. Die Abwässer werden dann in Richtung Nordwesten geführt und dort in den in der Wahnbachtalstraße befindlichen Mischwasserkanal geleitet.

Im Laufe des Verfahrens sind Abstimmungsgespräche mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR über die Entwässerungskonzeption erfolgt. Laut Aussagen der Stadtbetriebe (Fachbereich Abwasser) kann der vorliegenden Entwässerungsplanung grundsätzlich zugestimmt werden. Die Stadtbetriebe teilten mit, dass das Plangebiet bereits für die Kapazitäten des Kanals berücksichtigt worden sei. Ferner wurde eine hydraulische Prüfung durchgeführt, um bestimmen zu können, ob die angegebene Durchflussmenge von ca. 50 l/s angeschlossen werden kann. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Anschluss unproblematisch ist und auf einen Drosselschacht verzichtet werden kann.

Insgesamt zeigt sich, dass die vorliegende Planung, unter Berücksichtigung der dargestellten Entwässerungskonzeption, vollziehbar ist.

8. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

8.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Siegburg, Flur 12, Flurstücke 2121, 2119 und 1990. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

8.2 Art der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbilds und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde.

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

Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und nur solche Vorhaben zulässig sein sollen, zu denen sich die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet, wird die nachfolgende Festsetzung klarstellend in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

8.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng an dem städtebaulichen Konzept, das der vorliegenden Planung zugrunde liegt und als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan dient. Dabei wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere dafür gesorgt, dass sich das Vorhabengebiet in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügt und ortstypische Siedlungsstrukturen entstehen. Konkret werden zu diesem Zweck eine Grundflächenzahl (GRZ), eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zunächst um 50 von 100 überschritten werden. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Überschreitung der GRZ durch die vorgenannten Anlagen erforderlich, sodass eine solche zugelassen wird.

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.

Im Hinblick auf die eindeutige Bestimmtheit werden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte für jedes Baufenster definiert. Diese beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN. Durch die gewählte Regelung kann eine angemessene Höhestaffelung im Plangebiet gefördert werden, ohne die einheitliche Höhe von baulichen Anlagen infrage zu stellen. Letzteres begünstigt die planerische Gleichbehandlung.

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.

8.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird – in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung – eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der geplanten Einzel- und Reihenhäuser darf höchstens 50,0 m betragen.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Da die äußeren Abmessungen der zulässigen Gebäude durch den Vorhaben- und Erschließungsplan mit hinreichender Genauigkeit festgelegt werden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und nicht durch Baulinien bestimmt. Wie auch das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen eng am Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem diesem zugrunde liegenden Vorhaben.

Da sie baulich hiermit verbunden sind, werden die Terrassen als Teil der Hauptanlage bewertet und ebenfalls von den Baugrenzen erfasst. Damit sehr kleinteilige zeichnerische Festsetzungen und eine mit ihnen verbundene schlechte Lesbarkeit des Plans vermieden werden können, werden untergeordnete Gebäudeteile hingegen nicht von den Baugrenzen erfasst. Zugleich werden geringfügige Verschiebungen dieser Gebäudeteile im Rahmen der Planumsetzung als städtebaulich verträglich erachtet. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch Hauseingänge und ihre Vordächer um bis zu 2,5 m und in Summe auf höchstens der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden dürfen.

3. 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.

8.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch ein dichtes Netz aus unterschiedlichen Nebenanlagen aus. So sieht das Planungskonzept die Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude über gemeinsame Technikzentralen vor. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen werden, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage können auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden. Weiterhin tragen Flächen für Garagen, Stellplätze sowie der eingefriedete Abfallsammelplatz für die verkehrliche und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes Sorge.

Um die mit den unterschiedlichen Nebenanlagen verbundenen Erfordernisse und Qualitäten abzusichern, werden diesbezügliche Flächen zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Bestimmung, welche Nebenanlagen in diesen Flächen jeweils zulässig sind, erfolgt durch entsprechende textliche Festsetzungen. Zuletzt wird durch textliche Festsetzungen geregelt, dass sonstige Nebenanlagen unzulässig sind, sofern es sich nicht um genehmigungsfreie Abstellräume mit bis zu 30,0 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume handelt. Auf diese Weise kann vermieden werden, dass der angestrebte städtebauliche Charakter durch Gartenhäuser und vergleichbare Nebenanlagen konterkariert wird. Lediglich die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohngebäude sollen somit umgesetzt werden können.

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).

8.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem ein klares städtebauliches Konzept zugrunde liegt, das wiederum in einem Vorhaben- und

Erschließungsplan konkretisiert wurde. Demnach wird auf standardisierte Haustypen zurückgegriffen. Diese sind für die Ausbildung mehrerer Wohneinheiten nicht geeignet. Zusätzlich würde eine höhere Zahl an Wohneinheiten auch eine Pflicht zum Nachweis weiterer Stellplätze mit sich bringen. Für die Anlage weiterer Stellplätze bestehen im Vorhabengebiet jedoch nicht ausreichend Flächenpotenziale. Aus diesem Grund wird die maximale Zahl an Wohneinheiten auf eins begrenzt.

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

8.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Realteilung des Plangebiets wird nicht beabsichtigt. Alle Flächen verbleiben im privaten Eigentum. Vor diesem Hintergrund werden die Verkehrsflächen als „private Verkehrsflächen“ festgesetzt.

8.9 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der vorliegenden Planung liegt u. a. der Anspruch zugrunde, eine nachhaltige Ausgestaltung des Quartiers zu schaffen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und immer häufiger auftretender Extremwetterlagen sind insbesondere die Wahrung bzw. Wiederherstellung natürlicher Flächenfunktionen sowie klimatischer Wirkfaktoren Teile dieses Konzeptes. Zudem soll ein Großteil des erforderlichen ökologischen Ausgleiches unmittelbar im Vorhabengebiet geleistet werden. Einen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele soll u. a. eine umfangreiche Begrünung des Vorhabengebietes leisten. Bäume, Sträucher und Bodendecker filtern Luftschadstoffe und tragen zur Frisch- sowie Kaltluftentstehung bei. Gleichzeitig bieten sie ein Habitat für verschiedene Tierarten. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten stellt die vorgesehene Gebietseingrünung entlang der Plangebietsgrenzen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft, insbesondere der Sieg mit ihren Auebereichen, dar. Um ökologisch wertvolle Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die geeignete Habitate für die lokale Fauna darstellen, werden vorwiegend heimische Pflanzenarten ausgewählt. Um die gewünschten Effekte erzielen zu können, werden im Bebauungsplan zudem Mindestqualitäten der Pflanzen festgesetzt.

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

Tabelle 1: Pflanzliste A

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

Tabelle 2: Pflanzliste B

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

Tabelle 3: Pflanzlisten C und D

Darüber hinaus können Dachbegrünungen einen positiven Einfluss auf das Klima haben. Sie binden Staub und Luftschadstoffe und haben außerdem eine kühlende Funktion für das Mikroklima. Daher wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Flachdächern zu begrünen sind. Dies ist vorliegend bei Garagen und der Technikzentrale der Fall.

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).

Zur langfristigen Sicherung der mit den Pflanzmaßnahmen verbundenen Effekte wird festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

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.

Damit der Eindruck einer durchgrünten Siedlung gestärkt wird und ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden kann, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen von u. a. zahlreichen Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

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.

8.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Nutzungskonzept verbleiben die Erschließungsflächen im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Gleichwohl soll die Zugänglichkeit des Plangebiets für die Allgemeinheit gesichert werden. Eine hiervon abweichende Vorgehensweise würde einer sozialen Integration der neuen Bewohner:innen in das bestehende Ortsgefüge zuwiderlaufen, da ein Betreten des Plangebietes, beispielsweise durch Nachbarn, nicht ohne Weiteres möglich wäre. Die soziale Interaktion im Plangebiet würde demnach eingeschränkt werden. Darüber hinaus ist die Umsetzung des Vorhabens auch an die Herrichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ihre Instandhaltung durch die Leitungsträger gebunden. Vor diesem Hintergrund werden die „privaten Verkehrsflächen“ zeichnerisch mit der Randsignatur „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ überlagert. Im Bereich des Fußweges wird konsequenterweise kein Fahrrecht, sondern ausschließlich ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen.

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 Entsorgungsleitungen 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 Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger einzuräumen.

8.11 Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Photovoltaik

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und der Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch städtisches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung, Nutzung oder Speicherung von Strom auf den Dächern und Fassaden neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, die Energiewende schneller voranzutreiben. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von

Nutzungen – wie es bei der Installation entsprechender Anlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzguts Fläche bei. Aus den vorgenannten Gründen sieht das Versorgungskonzept vor, den planbedingten Strombedarf maßgeblich über PV-Anlagen auf den Dachflächen abzudecken. Um weitere Möglichkeiten zur Optimierung der Versorgung im Rahmen des technologischen Fortschritts zu begünstigen, werden PV-Anlagen auf den Dachflächen allgemein zugelassen und von verbindlichen Regelungen, beispielsweise für den Umfang der zu installierenden Anlagen, wird abgesehen.

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.

Wärme- und Kältegewinnung

Da ihre Zentralisierung mit erheblichen ökologischen und ökonomischen Vorteilen verbunden ist, soll die Wärme- und ggf. Kältegewinnung im vorliegenden Fall über entsprechende Technikzentralen erfolgen. Insofern werden diese Anlagen auf den Dach- und Fassadenflächen nicht zugelassen.

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

8.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Belange des Schall-Immissionsschutzes wurden fachgutachterlich untersucht. Dabei stellt sich heraus, dass Die Orientierungswerte der DIN 180051 im Plangebiet durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs überschritten werden. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird im Fachgutachten bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr werden eingehalten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Heine + Jud, 2025). Die planungsrechtliche Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Aufnahme der nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.

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

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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

$R'_{W,ges} = 30$ 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.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a In dB	Lärmpegelbereich
55	I
60	II
65	III
70	IV
75	V
80	VI
>80 <small>(Anforderungen sind hier nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen)</small>	VII

Tabelle 4: Lärmpegelbereiche

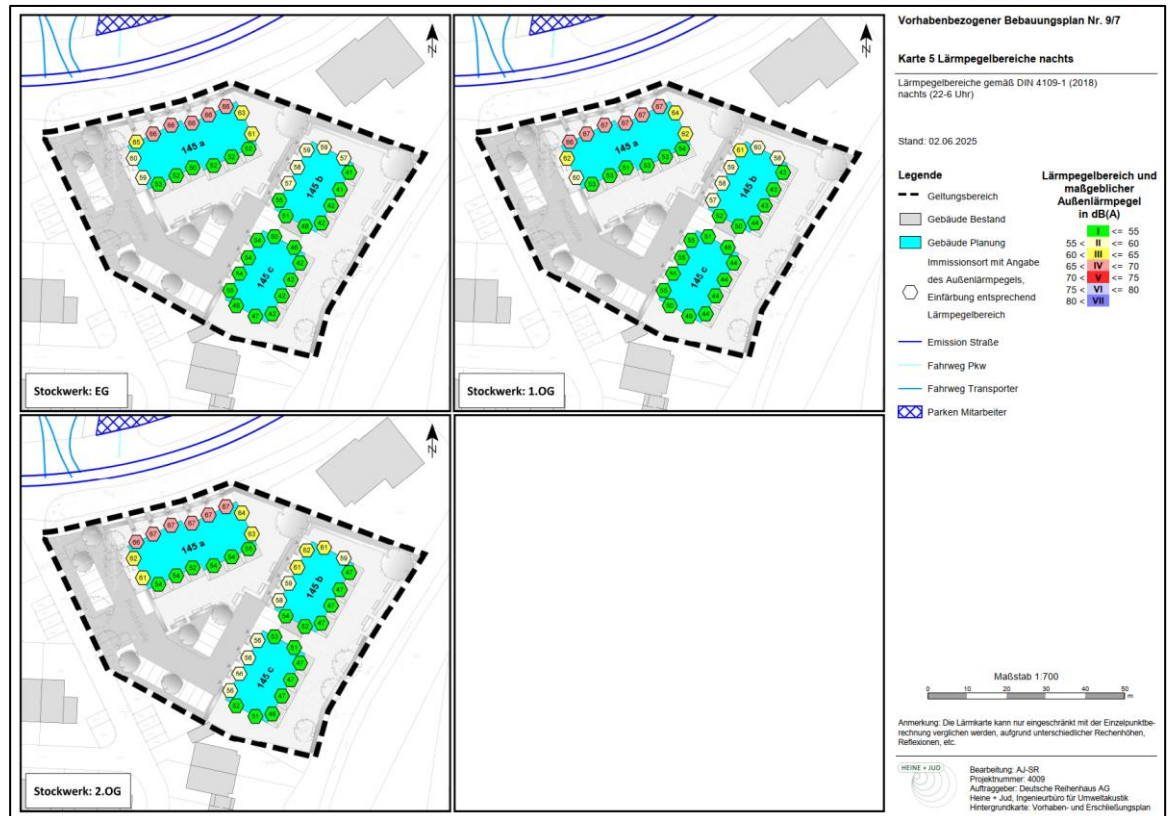


Abbildung 8: Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel (Heine & Jud, 2025)

9.2 Für die Fassadenabschnitte, die von Gesamtlärmpegeln über 50 dB(A) nachts betroffen sind, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster und Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit der Schlafrum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

9. Örtliche Bauvorschriften

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

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW ist es möglich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

9.1 Dach- und Fassadengestaltung

Das städtebauliche Konzept zielt in besonderem Maße auf eine Quartiersbildung mit hohem Wiedererkennungswert ab. Auf diese Weise soll ein ausgeprägtes Bewusstsein

für Zusammengehörigkeit und Verantwortung für die Instandhaltung und Pflege der Wohnanlage gefördert werden. Um die vorgenannte Zielsetzung zu erreichen, werden Hausgruppen mit aufeinander abgestimmten Kubaturen, Ausrichtungen und Fassadengestaltungen vorgesehen. Trotz des eigenständigen Charakters des geplanten Vorhabens soll ein optisch harmonischer Übergang zu den in der Umgebung gelegenen Wohngebieten gewahrt werden. Daher werden Haustypen mit Satteldach vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorgenannten Planungsabsichten werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

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.

Damit die Umsetzung der PV-Module auf den Dachflächen diese gestalterischen Zielsetzungen nicht konterkariert, wird zudem festgesetzt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen an die Dachneigung angepasst werden müssen.

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.

9.2 Einfriedungen

Zur Förderung eines harmonischen Erscheinungsbildes und einer umfangreichen Durchgrünung des Gebiets bei gleichzeitiger Wahrung einer hinreichenden Abschirmung der privat nutzbaren Bereiche wird für die Einfriedungen ein klar abgegrenzter Gestaltungsspielraum vorgegeben. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Einfriedungen nur in Form von Hecken oder mit Hecken verbundenen Zäunen zulässig. Im Bereich der Terrassenbereiche ist eine maximal zulässige Höhe der Einfriedungen von 2,0 m vorgesehen, um hier besonders viel Privatsphäre für die späteren Bewohner:innen zu schaffen. Mit einer ansonsten maximal zulässigen Höhe von 1,5 m werden die Einfriedungen auf ein zur Wahrung der Privatsphäre in den übrigen Bereichen hinreichendes Maß begrenzt.

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.

9.3 Parkplatzgestaltung

Ebenfalls zur Förderung des harmonischen und durchgrüntes Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten zu Garagen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster, ausgebildet werden müssen. Die hierdurch erzielte Teilversiegelung der Stellplatzflächen leistet darüber hinaus einen Beitrag dazu, dass nicht alle natürlichen Flächenfunktionen (hier z. B. Wasserdurchlässigkeit und Frischluftproduktion) im Bereich der Parkplätze verloren gehen.

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

10. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)

Telekommunikationsleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Telekommunikationsleitung der Deutsche Telekom AG, deren Lage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Um einen Konflikt mit den Planungen der Deutsche Reihenhaus AG zu vermeiden, wurde am 07.11.2025 eine bautechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden durch gezielte Suchschürfe der Verlauf der unterirdischen Leitungen ermittelt. Insgesamt wurden zwei Suchschürfungen an potenziellen Überschneidungspunkten mit der Leitungsplanung der DRH durchgeführt. An der ersten Grabungsstelle konnten Telekom-Leerrohre in einer Tiefe von etwa 2,10 bis 2,20 Metern unter der Geländeoberkante freigelegt werden. Ein zweiter Schürfpunkt lieferte hingegen einen negativen Befund, da dort bis in eine Tiefe von 2,70 Metern keine Rohre oder Düker nachgewiesen werden konnten. Markierungen und Lagepläne ordnen die Ergebnisse räumlich ein, um die exakte Position der Rohrpakete im Verhältnis zu bestehenden Fundamenten festzuhalten. Diese Dokumentation dient als wesentliche Grundlage für die Planung und Sicherheit zukünftiger Tiefbauarbeiten am Standort. Nach Prüfung der geplanten Entwässerungsleitungen und der Höhen (Bestandsgelände, Höhenplanung und die geplante Kanalsohle) kann bestätigt werden, dass keine

Kollision besteht. Insofern ist das Ergebnis der Untersuchungen sowie der Absprache mit der Deutschen Telekom, dass die Leitung überbaut werden darf.

11. Hinweise

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit, zur Klarstellung oder als Resultat der Fachgutachten sowie der eingegangenen Stellungnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1 *Stellplätze*

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

2 *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 Regelsetzer 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.

3 *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.

4 *Baufeldfreimachung*

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

5 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.

6 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.

7 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.

8 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.

9 *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.

10 *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.

11 *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.

12 *Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung*

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

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

12.1 Klimaschutz

Das Vorhaben leistet durch einen schonenden Umgang mit Ressourcen, dem oben beschriebenen Energiekonzept, der Möglichkeit zur Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie den vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Quartiers einen Beitrag zum effektiven Klimaschutz.

Durch die Entwicklung einer zuvor gewerblich genutzten Fläche, werden keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen. Stattdessen wird die Innentwicklung von städtischem Wohnen gefördert, was dem Schutz von Grund und Boden zuträglich ist.

Die gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht zudem die Verringerung des Verkehrsaufwandes und eine Verlagerung von Verkehren auf den Umweltverbund (d. h. Fußverkehr, Radverkehr, Bus- und Bahnverkehr etc.). Dadurch werden verkehrsarme Siedlungsstrukturen geschaffen. Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos fördert zudem den Verzicht auf fossile Energieträger im motorisierten Individualverkehr.

Zusätzlich trägt eine effiziente Energieversorgung bei gleichzeitig geringen Wärmeverlusten zum Ziel der Absenkung der Treibhausgasemissionen bei. Strom und Wärme werden ohne den Einsatz fossiler Energieträger produziert. Die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard „Effizienzhaus 40“, was zu geringen Energieverlusten führt. Durch die kompakte Bauweise der Reihenhäuser wird der Heizwärmebedarf gegenüber Einzelhäusern zusätzlich gemindert.

12.2 Umweltbelange

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

Im folgenden Abschnitt werden die derzeitigen Erkenntnisse zu den einzelnen Umweltbelangen dargestellt. Diese Darstellung umfasst keine abschließende Liste, sondern eine Zusammenstellung von Informationen. Weitere Aussagen zu den Umweltbelangen wurden separat im Umweltbericht dargelegt.

Boden

Der Boden im Plangebiet ist zurzeit mit einer ungebundenen Decke aus überwiegend Basaltschotter befestigt. Darunter folgt in einem Teilbereich der Fläche eine Auffüllung bis knapp 2 m Tiefe. Unter dem Schotter bzw. den tieferen Auffüllungen folgen teilweise Hochflutlehme, teilweise auch direkt sandige Kiese. Weitere Erkenntnisse zum Schutzgut Boden wurden in den Umweltbericht eingestellt.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück als Teilfläche der Altablagerung mit der Registrier-Nr. 5209/2052-0 erfasst. Bei einer umweltgeologischen Untersuchung wurden mit Kohlenwasserstoffen belastete Böden vorgefunden (Spitzlei & Jossen, 2024). In Abstimmung mit dem Umweltamt des Rhein-Sieg-Kreises sind die mit Kohlenwasserstoffen belasteten Böden auszukoffern. Da Kohlenwasserstoffe einem natürlichen Abbau unterliegen kann durch die Aufschüttung von ca. 60 cm sauberem Bodenmaterial auf eine Auskoffnung verzichtet werden und gleichzeitig eine gärtnerische Nutzung auf den Gartenflächen der Grundstücke ermöglicht werden. Dies ist auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.

Wasser

Bei Untersuchungsbohrungen konnten in den temporär standfesten Bohrlöchern kein freier Grundwasserspiegel gemessen werden. Lediglich bei einer Rammkernsonde war zwischen 1,6 und 1,8 m Tiefe ein Wasseraustritt aus den Hochflutlehmen beim Anschlagen der Sonde zu erkennen. Aufgrund der Nähe zur Sieg ist auf dem Grundstück aber mit erheblichen Schwankungen des Grundwasserspiegels im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass eine natürliche Versickerungsfähigkeit in den oberen Bodenschichten nicht gegeben ist. Hierdurch werden planbedingte Auswirkungen auf die Qualität und Menge des Grundwassers begrenzt. Insgesamt ist daher von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser auszugehen.

Nach der amtlichen Hochwassergefahrenkarte ist das Grundstück bei einem Extremhochwasser (>HQ500) teilweise überschwemmt. Bei einem Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) wird es, auch beim Versagensfall des Deiches, nicht überschwemmt. Die Karten zeigen aber, dass in diesen Fällen mit einem Anstieg des Grundwassers bis nahe unter die Geländeoberfläche zu rechnen ist. Es sind ausreichende Kanalkapazitäten sowie ein Entwässerungssystem mit ausreichendem Rückhaltevolumen notwendig. Die Voraussetzungen dafür sind vorliegend jedoch gegeben, sodass keine Konflikte zu erwarten sind.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet „Siegau“, das weitgehend mit dem FFH-Gebiet „Sieg“ deckungsgleich ist. Etwaige Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die geplante Entwicklung entstehen, wurden fachgutachterlich

geprüft. Es wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie der Stufe 1 durch das Fachbüro ILS Essen GmbH erstellt. Diese Studie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden kann. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind gemäß der Verträglichkeitsstudie nicht erforderlich. Ebenso wird keine Summationsprüfung benötigt (ILS Essen GmbH, 2025).

Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde ebenfalls durch das Büro ILS Essen GmbH erstellt. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Lebensstätten planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden können. Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung des Vorhabens zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen führen wird. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird ausgeschlossen (ILS Essen GmbH, 2024).

Der ökologische Ausgleich soll weitestgehend auf den Plangebietsflächen erfolgen. Das dann verbleibende Defizit (2.940 Ökopunkte) wird über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Interkommunales Ökokonto AggerSülzAue“ des Aggerverbandes abgegolten.

Lärm

Im Umfeld des Plangebiets finden sich unterschiedliche Emittenten. Hierbei sind insbesondere der Gewerbelärm in Form von Schallemissionen der nördlich gelegenen Betriebe (Tankstelle und Kanalservice) sowie Verkehrslärm durch die Landstraße L 316 (Wahnbachtalstraße) zu nennen. Die vorgenannten Nutzungen weisen eine schallimmissionsschutzrechtliche Relevanz auf. Vor diesem Hintergrund wurden die hiermit verbundenen Belange des Verfahrens fachgutachterlich bewertet (Heine + Jud, 2025). Infolgedessen wurden Maßnahmen konzipiert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt wurden. So kann die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden.

12.3 Ausgleichsmaßnahmen

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. Die in diesem Ökokonto geführten Ökopunkte stammen aus einer Gewässer- und Auenentwicklungsmaßnahme an der Agger in Lohmar-Heppenbergl. Die folgenden Einzelmaßnahmen wurden im Rahmen der Gesamtmaßnahme umgesetzt:

- Entfesselung der Ufer durch Ausbau der Wasserbaustein-Befestigungen
- Redynamisierung der Ufer durch Anlage von Strömunglenkern und Uferabgrabungen
- Rückbau von Bodenversiegelungen

- Beseitigung standortfremder Fichten
- Entwicklung eines standortgerechten Auwaldes

13. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	3.801 m ²
Art der baulichen Nutzung	Wohnen 3.043 m ²
Private Erschließung	758 m ²
davon private Zuwegungen	245 m ²
Gemeinschaftsgrün	256 m ²
Geplante Dachbegrünung	109 m ²
GRZ	0.28
GFZ	0.45
Bruttogrundfläche (BGF)	2.540 m ²

14. Kosten

Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben. Der Kreisstadt Siegburg entstehen daher keine Kosten. Die Realisierung der Planung wird im Durchführungsvertrag geregelt, diese liegt zum Satzungsbeschluss vor und wird Bestandteil des VEP.

Literaturverzeichnis

- BMUKN. (o. D.). *Hochwasservorsorge und Hochwasserschutzgesetz*. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit:
<https://www.bundesumweltministerium.de/faqs/hochwasservorsorge>
- Heine + Jud. (2025). Schalltechnische Untersuchung.
- ILS Essen GmbH. (2024). *Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9/7 "Wohnanlage Wajnachtalstraße / Deichhaus Aue" - Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1*. Köln: ILS Essen GmbH.
- ILS Essen GmbH. (2025). *NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie der Stufe 1 zum Gebiet DE-5210-303 Sieg*. Essen: ILS Essen GmbH.
- IT.NRW. (2026). *Kommunalprofil Stadt Siegburg*. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 03. Februar 2026 von
<https://statistik.nrw/sites/default/files/municipalprofiles/l05382060.pdf>
- LANUK NRW. (2026). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 21. Januar 2026 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen:
<https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MUNV NRW. (2025). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW*. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
- MUNV NRW. (o. D.). *Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen:
<https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de>
- Spitzlei & Jossen . (04. Oktober 2024). Geologisches Gutachten . *Neubau von 14 Reihenhäusern "Deichhaus Aue" Siegburg*.
- Spitzlei & Jossen. (2026). *Gutachten der örtlichen oder ortsnahen Regenwasserbeseitigung - Neubau von 14 Reihenhäusern "Deichhaus Aue" Siegburg*. Siegburg: Spitzlei & Jossen Ingenieurgesellschaft mbH.