

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Entwurf zur Offenlage, Stand: 09. Februar 2016)

## Bebauungsplan Nr. 10/7

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg, im Planungs- und Bauaufsichtsamt, eingesehen werden.

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1.1.1 Im reinen Wohngebiet ( WR [1] und [2] ) sind zulässig:

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

##### 1.1.2 Im reinen Wohngebiet ( WR [1] und [2] ) sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

##### 1.2.1 Die traufseitigen Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen das Maß 7,50 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika oder Brüstung/Geländer.

Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

##### 1.2.2 Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (GH) dürfen das Maß 11,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis zum höchstgelegenen Punkt der baulichen Anlagen (z.B. Oberkante Attika).

##### 1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

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

##### 1.3.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser (Definition unter 1.3.2) und Doppelhäuser (Definition unter 1.3.3) mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 18,00 m zulässig.

1.3.2 Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

1.3.3 Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze – auch gestaffelt – aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone und Hauseingangstrepfen, dürfen die Baulinien und Baugrenzen maximal 1,50 Meter überschreiten.

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

1.5.1 Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der seitlichen Abstandsflächen und im Bereich der Vorgärten (Definition unter 2.2.4) zulässig. Im Bereich der Vorgärten allerdings nur, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in den überbaubaren Flächen oder den seitlichen Abstandsflächen untergebracht werden können.

1.5.2 Stellplätze mit Überdachung (Carports) und oberirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

1.5.3 Unterirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zur Unterbringung notwendiger Stellplätze dürfen Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise überschritten werden, unter der Bedingung, dass die unterirdische Garage nicht aus dem natürlich anstehenden Gelände herausragt. Unterirdische Garagen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen.

#### **1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

1.6.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.

1.6.2 Im Bereich der Vorgärten (Definition unter 2.2.4) sind ausschließlich Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen zulässig. Diese Nebenanlagen sind nicht auf die zulässige Gesamtgrundfläche der Nebenanlagen anzurechnen.

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

1.7.1 Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit drei Wohneinheiten pro Einzelhaus (Definition unter 1.3.2) und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte (Definition unter 1.3.3) festgesetzt.

**1.8 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

**1.8.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Umfassungsbauteilen von Gebäuden:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird außerhalb der Nacht-Schutzzone der Lärmpegelbereich III und innerhalb der Nacht-Schutzzone der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten. Die Grenzlinie der Nacht-Schutzzone ist in der Planzeichnung dargestellt.

In Abhängigkeit von den jeweiligen Raumnutzungen müssen mindestens folgende erforderlich resultierende Schalldämmmaße (erf. R'w, res.) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit  in dB (A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
-	in dB (A)	erf. R'w, res. des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

\* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“

**1.8.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Umfassungsbauteilen von Schlafräumen in der Nacht-Schutzzone:**

Innerhalb der Nacht-Schutzzone muss für Schlafräume mindestens das resultierende bewerte Bauschalldämmmaß R'w, res. von 45 dB nachgewiesen werden.

**1.8.3 Schalldämmlüfter :**

Im gesamten Plangebiet ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden und vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen, sicher zu stellen.

**1.8.4 Rollladenkästen:**

Beim Einbau von Rollladenkästen ist sicher zu stellen, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird.

**1.8.5 Durch Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Bescheinigung ist von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz auszustellen.**

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite, geringere Maßnahmen ausreichen.

## 2. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### 2.1 Dächer

- 2.1.1 Die im WR [1] zulässige Dachform und -neigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.1.2 Im WR [2] sind Dachform und -neigung frei wählbar.
- 2.1.3 Die Dachform und -neigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im gesamten WR frei wählbar.
- 2.1.4 Dachgaube und Zwerchhaus (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sind ausschließlich im Bereich der unteren Dachebene zulässig. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Dachgauben und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 5,00 Metern zulässig. Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf in der Summe max. 60 % der Gebäudebreite betragen.

### 2.2 Vorgärten

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

### 2.3 Doppelhäuser

- 2.3.1 Aneinandergebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### 2.4 Staffelgeschosse

- 2.4.1 Staffelgeschosse sind im Plangebiet zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseits um mindestens 1,50 Meter hinter die Außenkante der Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

## **2.5 Einfriedungen**

- 2.5.1 Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind in den Vorgärten (Definition unter 2.2.4) entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Transparente Einfriedungen (z.B. Stabgitterzaun, auch Kombinationen aus Mauerwerkspfählen und Zaunelementen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 2.5.2 Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

## **Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) konnte das Bebauungsplangebiet nur teilweise auswerten. Daher kann die Existenz von Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber auch hier nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich der Veränderungen wie z.B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält einen Übersichtsplan mit der Abgrenzung der v.g. Bereiche.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Sollen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

### **2. Fluglärm**

Das Plangebiet liegt teils in der „Nacht-Schutzzone“ gem. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011.

Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan anliegt.

### **3. Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag zum Thema Artenschutz erstellt. Der Fachbeitrag ist der Planbegründung als Anlage beigefügt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 des Bundesnaturschutzgesetzes (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

#### **3.1 Beschränkung der Abriss- und Fällzeit**

Der Abriss von Gebäuden oder die Fällung von Gehölzen mit geeigneten Quartiersstrukturen ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, also zwischen Ende Oktober und Ende Februar, vorzunehmen. Die Fällung v.g. Gehölze ist in Abstimmung mit der Unteren

Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises durchzuführen. Während der Fällung ist die Anwesenheit einer fachkundigen Person ratsam.

### 3.2 Ökologische Baubegleitung

Kann die Beschränkung der Abriss- und Fällzeit nicht eingehalten werden, so ist alternativ eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung stellt eine fachkundige Person im Auftrag des Bauherrn/Vorhabenträgers vor dem Abriss / der Fällung sicher, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Dabei ist auch § 64 Abs. 1 Nr. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen. Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Abriss- und Fällarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen ist kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

### 3.3 Überprüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz

Sollte es im Zuge der Planumsetzung zum Abriss eines Gebäudes kommen, ist eine Überprüfung auch auf Fledermausbesatz durchzuführen. Werden dabei Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

## 4. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) zu beachten.

## 5. Abfallwirtschaft

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

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Siegburg, .....2016

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz