

**KREISSTADT SIEGBURG  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18/8 "AM TURM"**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) BauNVO und § 4 BauNVO)

- 1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger mit einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Gebäudehöhen**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

- 2.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss mindestens auf einer Höhe von 60,1 m üNNH liegen.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen können durch technische Anlagen und Einrichtungen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

**3. Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) bis zu einem Höchstwert von 0,8 überschritten werden.

**4. Baugrenzen**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

- 4.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen sowie untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Vordächer und Außentreppen ist zulässig.
- 4.2 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist

nur auf den der Straße „Am Turm“ zugewandten Seiten der überbaubaren Grundstücksfläche (Südseite der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stadthäuser und Westseite des geplanten Geschosswohnungsbaus) zulässig. Balkone dürfen eine maximale Fläche von 6,5 qm aufweisen.

## **5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 12 (4) BauNVO)

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nicht zulässig. Alle notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen.

## **6. Schallschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung mit den Punkten A bis E näher bezeichneten Abschnitten der Baugrenzen an der Nord- und Ostfassade des Gebäuderiegels (dies betrifft alle ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäudeteile) sind in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur nicht zu öffnende Fenster (Festverglasung) nebst einer mechanischen Lüftung zulässig. Begehbbare Dachterrassen, Dacheinschnitte o.ä. sind in den o.g. Abschnitten nicht zulässig.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

### **7.1 Berücksichtigung der Pflanzenlisten**

Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

### **7.2 Anlage eines Gehölzstreifens entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze**

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Eingriffsbereiches ist ein mindestens 1 m breiter Grünstreifen anzulegen, der mit heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Gehölzpflanzungen erfolgen dabei nach Vorgabe der Pflanzenliste I.

### **7.3 Anlage und Erhalt von Gartenflächen mit standortgerechten Gehölzen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten als begrünte Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte Baum- und Strauchgehölze zu verwenden. Die Gehölzpflanzung erfolgt nach den Vorgaben der Pflanzenliste II.

## 7.4 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

## 7.5 Pflanzlisten

<b>PFLANZENLISTE I: Anlage eines Gehölzstreifens</b>	
Die innerhalb der benannten Bereiche zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:	
<b>Straucharten</b>	
Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, mit Ballen, 125-150 cm Pflanzabstand: 1,50 m	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
<i>Heimische Gehölze:</i>	
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Cornus mas	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Deutscher Ginster	Genista germanica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hirschholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## PFLANZENLISTE II: Anlage von Gartenflächen mit standortgerechten Gehölzen

Die innerhalb der benannten Bereiche zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

### Baumarten

Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

#### Deutscher Name

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Sandbirke  
Hainbuche  
Esskastanie  
Rotbuche  
Gemeine Esche  
Walnuss  
Holzapfel  
Wildbirne  
Vogelkirsche

#### Botanischer Name

*Acer campestre*  
*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Castanea sativa*  
*Fagus sylvatica*  
*Fraxinus excelsior*  
*Juglans regia*  
*Malus sylvestris*  
*Pyrus pyraeaster*  
*Prunus avium*

### Straucharten

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, mit Ballen, 125-150 cm  
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

#### Deutscher Name

#### Botanischer Name

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Deutzie	Deutzia x magnifica
Forsythie	Forsythia intermedia
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gartenjasmin	Philadelphus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Johannisbeere	Ribes nigrum, R. alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Zimtrose	Rosa majalis
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filzrose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Weigelia	Weigela spec.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

### 1. Dachgestaltung

- 1.1 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.2 Technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu allen Dachkanten einhalten.

### 2. Vorgartengestaltung

- 2.1 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der mit dem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche und der nördlichen Baugrenze sowie die Fläche zwischen der östlichen Grundstücksgrenze entlang des Plangeltungsbereiches und der östlichen Baugrenze jeweils in der kompletten Breite des Grundstücks.
- 2.2 Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten für Tiefgaragen sowie Standplätze für Fahrräder und Abfallbehälter.
- 2.3 Die Müllsammelplätze sind in das Gebäude (Wandnische, Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

### **III. Kennzeichnungen**

#### **1. Lärmvorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm vorbelastet. Für die Immissionsverträglichkeit zwischen Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen gilt auch Ziffer 6.7 der TA- Lärm (Die Kennzeichnung bezieht sich auf Gemengelagen, siehe Ausführungen in den Kapiteln 6.10 und 6.14 der Begründung).

#### **2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Bereiches, der als Altstandort „ehemalige Phrix- Werke“ im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein- Sieg- Kreises unter der Nummer 5209-0088 geführt wird. Auf diese Altlast wird in Form einer Kennzeichnung zeichnerisch hingewiesen.

Die Sanierung der Altlast im Bereich des Plangebietes wird durch einen Bodenaustausch im Bereich der vorgesehenen Keller- und Tiefgaragenflächen erfolgen. Das Plangebiet soll zudem mit unbelastetem Oberboden abgedeckt werden. Weitere Details enthält das Altlastengutachten (Bohne Ingenieurgeologisches Büro: Baugrundgutachten und entsorgungstechnische Bewertung BV Vorhabenbezogener Bebauungsplan 18/8 "Am Turm" in Siegburg, Bonn im August 2015). Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit dem Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz.

### **IV. Hinweise**

#### **1. Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser**

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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### **2. Grundwassermessstellen**

Die direkt westlich und südlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundwassermessstellen mit den Nummern 8628-021 und 8628-022 sind zu erhalten.

#### **3. Archäologische Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **4. Einsicht in technische Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Planungs- und Bauaufsichtsamt der Kreisstadt Siegburg während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.