

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf zum Satzungsbeschluss (Stand: 01.09.2017)

Bebauungsplan Nr. 11/1

Bereich (Grundstück der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius) südlich der Straße Am Kannenofen zwischen der Bebauung westlich der Aulgasse, nördlich der Bambergstraße (Kindergarten und Altenheim) und östlich der Wohnbebauung Am Jelsloch

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet:

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

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

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.3 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

1.2.1 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen das Maß 7,50 m 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 der Brüstungsoberkante. 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 12,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis 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.

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

1.3.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone, Hauseingangstreppe ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 6 Landesbauordnung (BauO NRW) bleiben von der Festsetzung unberührt (Abstandsflächen).

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

1.4.1 Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

1.4.2 Offene Stellplätze sind im Plangebiet zudem innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ (St) zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

1.5.1 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.

1.5.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter.

1.5.3 Standplätze für Abfallbehälter innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen sind nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen anzurechnen.

2. Baugestalterische Festsetzungen

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

2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind entweder als geneigte Dächer (in Form von Satteldach) mit einer Dachneigung bis 45° oder als Flachdächer auszuführen.

2.1.2 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.

2.1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser (Gaupe, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) sind ausschließlich im Bereich der unteren Dachebene zulässig. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.2.1 Standplätze für Abfallbehälter sind durch Einhausung und/ oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

2.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.3.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht anzurechnen und dürfen diese um bis zu 0,5 m überschreiten.

2.3.2 Bei geneigten Dächern sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

Hinweise

1. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

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

2. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

3. Lärm

Fluglärm

Obwohl das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011 befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/ Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

4. Bodendenkmalschutz

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/1 innerhalb des Bodendenkmals SU 172, mittelalterliche/ neuzeitliche Töpfereisiedlung Aulgasse an seiner westlichen Grenze liegt. Bei Erdarbeiten kann es zur Aufdeckung von Siedlungsresten oder Töpfereiabfallgruben kommen.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird verwiesen (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

In Baugenehmigungsverfahren ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

5. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Abwasseranlage zuzuführen.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem

Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.