

**KREISSTADT SIEGBURG**

---



**Begründung**  
zum

**Bebauungsplan Nr. 95/4**

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)  
(Entwurf Stand: **Mai 2019**)

**Bereich zwischen den Straßen  
Auf dem Welef, Im Bruchgarten und  
Braschossers Straße**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Planungsrecht
5. Derzeitige Nutzung
6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren
7. Planinhalt
  - 7.1. Art der baulichen Nutzung
    - 7.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
    - 7.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
    - 7.2.1 Grundflächenzahl
    - 7.2.2 **Anzahl** der ~~Voll-~~ Geschosse
    - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
  - 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
  - 7.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
  - 7.6 Verkehrsflächen
  - 7.7 Veränderung der Geländeoberfläche
  - 7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW
    - 7.8.1 Dachgestaltung
    - 7.8.2 Gestaltung der Vorgärten
    - 7.8.3 Einfriedungen
    - 7.8.4 Gestaltung von Doppelhäusern
    - ~~7.8.5 Gestaltung von Doppelhäusern~~
    - 7.8.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
  - 9.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
  - 9.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
  - 9.3. Abfallentsorgung
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Belange des Artenschutzes

12. Lärmimmissionen

12.1 Straßenverkehrslärm

12.2 Fluglärm

*13. Denkmalpflege/ Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter*

*14. Versorgungsanlagen / Telekommunikationslinien*

15. Kampfmittel

16. Klimaschutz- und Klimaanpassung

17. Bodenordnung und Kosten

18. Anlagen

## Begründung

### 1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 95/4 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. *Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanes und in der Planbegründung vorgenommen worden:*

- 1. Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet*
- 2. Änderungen zur Bauweise und Angabe von max. zulässige First- und Traufhöhen*
- 3. Angaben zu den Themen Baugrenzen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und Baugestalterische Festsetzungen*
- 4. Hinweise zu den Themen Fluglärm und Kampfmittel, Bodendenkmalpflege, Versorgungsanlagen / Telekommunikationslinien, Abfallwirtschaft und zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz*
- 5. Ergänzungen zu den Themen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Klimaschutz, Geländeoberfläche und zu örtlichen Bauvorschriften*

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 19.11.2018 mit dem Entwurf des BP 95/4 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 17.01.2019 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 09.01.2019. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.01. bis 23.02.2019 statt.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals überarbeitet, Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:*

- 1. Die max. Trauf- und Firsthöhen wurden im gesamten Plangebiet angepasst*
- 2. Anpassungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen*
- 3. Redaktionelle Änderungen:*
  - zur Gestaltung von Vorgärten*
  - zu überbaubaren Grundstücksflächen*
  - zur Bauweise*
- 4. Im Allgemeinen sind die Rechtsvorschriften, auf die Bezug genommen wurde, an die neue Landesbauordnung (BauO NRW, gültig seit 01.01.2019) angepasst worden.*

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am ..... beraten.

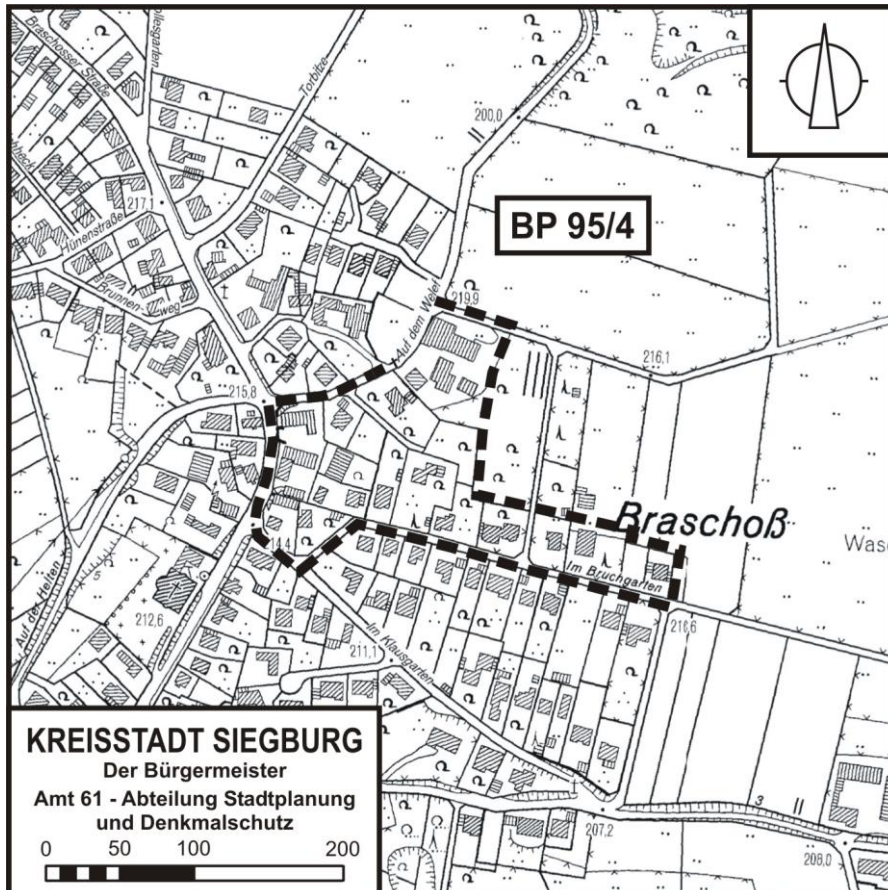
Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ..... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 95/4 trat am ..... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Ortsteil „Braschoß“ und grenzt nordwestlich an die Straße „Auf dem Weleff“, östlich im Bereich zwischen dieser Straße und einem Wirtschaftsweg, südlich entlang der Straße „Im Bruchgarten“ und an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 93/1 „Im Klausgarten/ Am Kreuztor/ Braschossener Straße“ und westlich an die Braschossener Straße, die als zentrale Straße durch den Ort führt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22.450 qm in der Gemarkung Braschoß, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.



Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 95/4

## 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist ein derzeit zur Prüfung vorliegender Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Stalles zu einem Wohngebäude auf einem Grundstück an der Straße „Auf dem Weleff“, welches sich am Rande der Ortschaft Braschoß befindet. Auf dem Baugrundstück befinden sich derzeit ein bestehendes Wohnhaus, ein Stall, der durch das Wohngebäude an selbiger Stelle ersetzt werden soll und eine Scheune östlich des Stalls.

Seitens der Grundstückseigentümer ist die Errichtung eines insgesamt 2-geschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und drei Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen befinden sich im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sind Garagen, Fahrradstellflächen, Abstellräume und sonstige Nebenräume untergebracht. Insgesamt wird das Gebäude um 1,40 m im Traufbereich und um 0,83 m im Firstbereich höher, im Vergleich zum Bestand. Auf den späteren Ausbau des Erdgeschosses zu Wohnzwecken, sowie auf die Ausführung der ebenfalls vorliegenden Bauvoranträge zur Scheune, östlich des Bauvorhabens, welche seit 2012 bekannt ist, möchte der Bauherr anschließend verzichten.



Um unerwünschte städtebauliche und negative verkehrliche Folgewirkungen auszuschließen soll eine zu hohe Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet künftig ausgeschlossen werden. Daher legt die Verwaltung einen Bebauungsplan-Entwurf vor, der die Entwicklungen in diesem Bereich durch entsprechende begrenzende Festsetzungen in verträgliche Bahnen lenken soll.

Dieser Bebauungsplan soll sich an gesamtkeptionellen Überlegungen für die Höhenorte orientieren, die derzeit im Rahmen eines Dorfentwicklungskonzeptes erarbeitet werden. Die ersten Ideen für dieses Dorfentwicklungskonzept zielen auf eine behutsame und qualitätserhaltende Entwicklung und somit auf Begrenzungen der baulichen Verdichtung, sowie einer limitierten Nutzungsintensität.

In diesem Kontext wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan parallel zum Dorfentwicklungskonzept zu verfolgen.

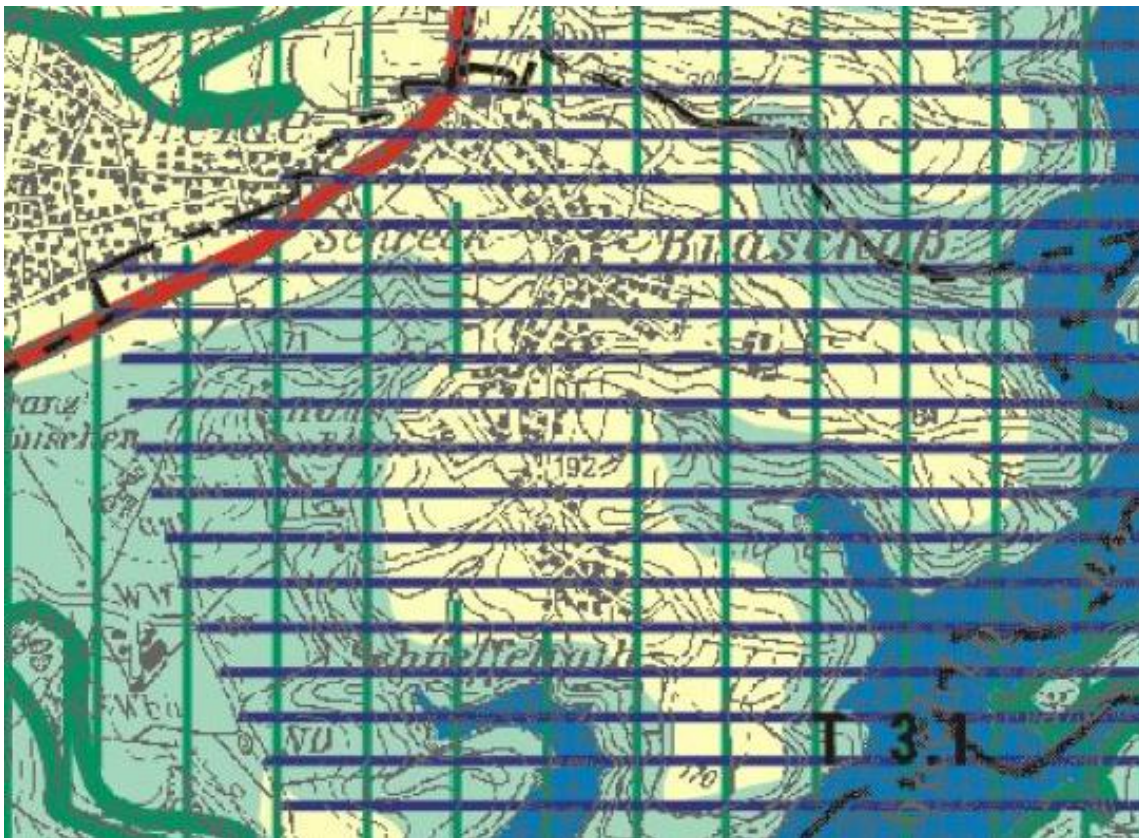
~~Im fortschreitenden Bearbeitungsprozess des Bebauungsplanes sollen unter anderem bei Berücksichtigung der Grundstücksgrößen die Anzahl der Wohneinheiten präzisiert, ggf. auch Grundstückgrößen definiert, weiterhin die Anzahl der Vollgeschosse mit Angaben zu First- und Traufhöhen, auch mit besonderem Fokus auf die topografische Lage und die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheiten geklärt werden.~~

Die Abgrenzung des Plangebietes ist so gewählt, dass östlich anschließend ein städtebaulicher Entwurf als potentielle Erweiterung der dörflichen Struktur folgen kann. Mit dem Abgrenzungsvorschlag ist der Verlauf des derzeitigen Innenbereichs (gem. § 34 BauGB) betrachtet worden, der auch heute auch als potentielles Bauland zur Verfügung steht.

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, *welches zudem mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet ist.*



Auszug aus dem Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dar. Um die gekennzeichnete Fläche „Dorfgebiet“ künftig als Wohnbaufläche zu nutzen, muss der Flächennutzungsplan an dieser Stelle berichtigt werden.

Erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren, kann gem. § 13a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dabei nicht beeinträchtigt werden darf.



MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Darstellung des Flächennutzungsplanes

## 4.3 Planungsrecht

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bestehende Bebauungspläne sind von der Planung nicht betroffen.

## 5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend wohnlich genutzt und ist geprägt von größeren und kleineren Einfamilienhäusern mit Garagen und kleineren, aber auch größeren Nebenanlagen, die ehemals der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern befinden sich innerhalb des Plangebietes und zeigen den dörflichen Charakter des Gebietes. Besonders prägend für den Bereich ist auch die stark abfallende Topografie entlang der Braschossener Straße in südlicher Richtung, aber auch in südöstlicher Richtung zur Wahnbachtalsperre.





Luftbild aus dem Jahr 2013 (unmaßstäblich)

## 6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt ist.

Das beschleunigte Vorhaben hat den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt, und der Planungsaufwand reduziert werden kann, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen ist, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfällt. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können.

## 7. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 95/4 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Gebietstypus entsprechend wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung entlang der Braschossier Straße „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bereich zwischen den Straßen „Auf dem Welelf“ und „Im Bruchgarten“ als „Reines Wohngebiet“ (WR) i.S. von § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung und nimmt Bezug auf die Darstellung im Flächennutzungsplan.

#### 7.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gem. BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:



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

Entsprechend § 3 Abs. 3 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

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

*Die gem. § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für nicht störende Handwerksbetriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, sollen im Plangebiet nicht errichtet werden dürfen.*

#### 7.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für nicht störende Handwerksbetriebe sollen im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein. Handwerksbetriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten sollen im Plangebiet nicht errichtet werden dürfen.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn befindet, sollen besonders schutzbedürftige soziale und gesundheitliche Nutzungen *gem. § 5 Abs. 1 FluglärmG, wie Altenheime, Krankenhäuser, Erholungsheime u.ä.* aufgrund des zu erwartenden nächtlichen Dauerschallpegels im Plangebiet nicht zugelassen werden.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind diese Nutzungen denkbar. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollen insbesondere mögliche Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) thematisiert werden.

Die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden insbesondere aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs, der möglichen Beeinträchtigungen der nahegelegenen Wohnnutzungen, z.B. durch Lärm und Gerüche und aufgrund der Gefährdung des Wasserschutzes innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone IIB ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen ~~Voll~~-Geschosse *und der Angabe der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.*

#### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In Anlehnung an die Bestandsbebauung wird für das reine Wohngebiet (WR) und das allgemeine Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert entspricht der Obergrenze ~~nach~~ *gem.* § 17 BauNVO.

#### 7.2.2 ~~Anzahl~~ der ~~Voll~~-Geschosse

Im Plangebiet sollen im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) eine Bebaubarkeit bis zu 2 ~~Voll~~-Geschosse festgesetzt werden.

#### 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen, und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, wurden in den Bebauungsplan ergänzend zur Zahl der ~~Voll~~-Geschosse Wand- und Firsthöhen aufgenommen. Die ~~gewählten Maße werden unter~~ *Festsetzung nimmt* Bezugnahme auf den ~~höheren~~ Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes ~~abgestuft festgesetzt~~.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung, wird eine offene Bauweise (o) im Plangebiet festgesetzt.

~~Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand.~~ Die Baufenster werden durch Baugrenzen eingefasst, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Im gesamten Plangebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA), entlang der Braschossier Straße, ~~[WA]~~ und im reinen Wohngebiet (WR) soll eine maximale Gebäudelänge von 17,00 m und 8,50 m je Doppelhaushälfte zugelassen werden. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 15,00 m. Diese maximale Länge der Baukörper orientiert sich überwiegend am Bestand innerhalb des Plangebietes und trägt dazu bei die städtebauliche Struktur zu erhalten.

### 7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um den dörflich ~~gehaltenen~~ *geprägten* Charakter des Plangebietes ~~aufrecht~~ zu erhalten, sind im Bereich des WA bei Einzelhäusern nicht mehr als vier Wohneinheiten und bei Doppelhäusern nicht mehr als zwei Wohnungen je Hälfte zulässig.

Im Bereich des WR sind bei Einzelhäusern nicht mehr als drei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern nicht mehr als zwei Wohnungen je Hälfte zulässig. Hausgruppen ~~sind~~ *werden* ausgeschlossen, ~~da diese nicht charakteristisch für das Gebiet sind.~~

### 7.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

~~Stellplätze mit Überdachung (Carports), Tiefgaragen, Garagen sowie Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig.~~

Die Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen, Carports und offenen Stellplätzen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegenwirken und Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen vermeiden zu können. *Um eine übermäßige Versiegelung von Flächen zu verhindern, sollen Garagen und Carports max. bis zur hinteren Baugrenze, bezogen auf die Haupteinfahrt, errichtet werden dürfen.* Aus Gründen der Sichtbehinderung sollen Carports und Garagen nicht direkt entlang der *straßenseitigen* Grundstücksgrenze errichtet werden, sondern einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, da es zur Behinderung des fließenden Verkehrs kommen kann und der Straßenraum zusätzlich beengt wird.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine durchgängige ~~Durchgrünung~~ *Begrünung* der Gartenbereiche zu erreichen und eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, wird jedoch die Größe der Nebenanlagen in

Summe auf max. ~~40~~ 25 qm ~~pro~~ je Baugrundstück, *in Anlehnung an die Landesbauordnung (BauO NRW)*, begrenzt. Auf diese Weise soll einerseits ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. gegeben, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Zum Schutz des Bodens und zur Wahrung des prägenden Vorgartencharakters sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Anlagen und Errichtungen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Die Fläche der Standplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich wird nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen angerechnet.

## 7.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen nordwestlichen, westlichen und südlichen Straßenflächen (Auf dem Welef, Im Bruchgarten und Braschossier Straße) werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da sie als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Bei den beiden Zuwegungen von der Straße „Auf dem Welef“ in südlicher Richtung ausgehend, handelt es sich um Privatstraßen.

Bei den Zuwegungen, abgehend von den Straßen „Auf dem Welef“ und „Im Bruchgarten“, die sich nördlich treffen, handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege.

## 7.7 Veränderung der Geländeoberfläche

Um eine negative städtebauliche und topografische Situation im Gebiet zu verhindern, soll die Geländeoberfläche bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in seiner natürlichen, ursprünglichen Höhe beibehalten werden.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von ~~§ 86 Abs. 4~~ § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung (BauO NRW), Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

### 7.8.1 Dachgestaltung

In Hinblick auf den Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld wird als Dachform für Hauptdächer und Hauptbaukörper „Satteldach oder Walmdach“ mit einer Dachneigung von *min. 30° und* höchstens 45° festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.

Insgesamt soll mittels der Festsetzungen zur Dachgestaltung erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzungen ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wird bei geneigten Dächern zugunsten eines individuellen Gestaltungsfreiraums verzichtet.

### 7.8.2 Gestaltung der Vorgärten

~~Um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegen zu wirken sind Vorgärten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu 50 Prozent zu begrünen.~~

*Der Versiegelungsgrad von Vorgärten soll durch die getroffenen, gestalterischen Festsetzungen minimiert werden, um einen durchgrünten Charakter entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen.*

~~Da im Bereich der Privatstraße bereits ein hoher Versiegelungsgrad besteht, sollen Vorgärten in diesem Bereich des Plangebietes optional begrünt werden.~~ Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh-, Stell- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

### 7.8.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Grundstückseinfriedungen im Plangebiet regeln den gestalterischen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt, *in Anlehnung an das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)*. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind in den Vorgärten grundsätzlich nicht zulässig, um eine potenzielle Durchgängigkeit des Gebietes für die Fauna zu erhalten (Durchschlupfmöglichkeiten für Tiere wie Igel, Mäuse etc.). Transparente Lösungen (z.B. Jägerzaun, Stabgitterzaun, Kombinationen aus Mauerwerkspfeilern und Zaun) sind zulässig. Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

### 7.8.4 Gestaltung von Doppelhäusern

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### ~~7.8.5 Errichtung von Staffelgeschossen~~

~~Um das dörfliche Gestaltungsbild ohne zurückspringende Fassaden weiterhin gewährleisten zu können, sollen Staffelgeschosse im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.~~

### 7.8.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Mit Blick auf Klimaschutz, erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit soll die Möglichkeit gegeben werden Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern anzubringen, ohne dass diese auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet werden müssen.

## 8. Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen Auf dem Welef, Im Bruchgarten und Braschossier Straße, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 95/4 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücke im Plangebiet werden über ein Mischwasserkanalsystem entwässert. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre.

### 9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Zum Schutz unterirdischer Anlagen sind Erdarbeiten in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger durchzuführen unter Beachtung der Schutzanweisungen.

### 9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

## 10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen



Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2a BauGB verzichtet werden. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes in beschleunigten Verfahren finden die Belange der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB keine Berücksichtigung.

## 11. Belange des Artenschutzes

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt.

Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotopausstattung des Plangebietes keine potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die zu erwartenden planungsrelevanten Vogelarten der LANUV-Liste bereithält. Potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die „Allerweltsarten“, ebenfalls geschützt, sind im Plangebiet vorhanden und eine Bedeutung als Nahrungshabitat ist gegeben, wobei es für die Arten nicht von existenzieller Wichtigkeit im Sinne des § 44 BNatSchG ist. Rote Liste (RL) - Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Demzufolge werden Verbotstatbestände planungsrelevanter Arten (LANUV-Liste) oder RL-Arten gemäß § 44 BNatSchG nicht erwartet.

Ein Konflikt im Sinne des § 44 BNatSchG für die beobachteten Allerweltsarten kann eintreten, wenn die Gehölze an der südlichen Böschung innerhalb des Brutgeschäftes abgeräumt werden. ~~Eine Baufeldräumung für den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres ist daher eingeschränkt.~~ *Deswegen wird die Baufeldräumung auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres eingeschränkt.* Obwohl gemäß LANUV keine Fledermäuse im Plangebiet zu erwarten sind, wird das Vorkommen der fast ubiquitär vertretenden Zwergfledermaus mit Übertagungsquartieren unterstellt. Aus diesem Grund ist bei einer tatsächlichen Planung, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, eine Überprüfung der Gebäude vor Abriss oder Um-, Anbau im Hinblick auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter erforderlich.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutz“ (Stufe I), aufgestellt im Oktober 2018, entnommen werden.

## 12. Lärmimmissionen

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel werden in der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) definiert und legen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden entsprechende Richtwerte fest. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). In reinen Wohngebieten (WR) müssen die Immissionsrichtwerte um jeweils 5 dB(A) unterschritten werden und liegen entsprechend tags bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A).

### 12.1 Straßenverkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich überwiegend durch den Straßenverkehr im Bereich der Braschossier Straße.

### 12.2 Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der gesetzlichen „Nacht-Schutzzone“ im Lärmschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Plangebiet mit nur unwesentlich geringeren nächtlichen Dauerschallpegeln von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämpfte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von  $R'w_{Res} = 35$  dB(A) vorzusehen.

### **13. Denkmalpflege/ Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Bezugnahme auf das Denkmal, Braschoser Straße 44, werden Festsetzungen zu max. zulässigen First- und Traufhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **14. Versorgungsanlagen / Telekommunikationslinien**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Unitymedia NRW GmbH. Zum Schutz unterirdischer Anlagen sind Erdarbeiten in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger durchzuführen unter Beachtung der Schutzanweisungen.

### **15. Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) ergab Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe, im Zeitraum des zweiten Weltkriegs von 1939-1945. Es wird empfohlen eine Überprüfung der zu überbaubaren Fläche durchzuführen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

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

### **16. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bei der Planung von Bauvorhaben sind deren Energieeffizienz zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen. Geeignete Dachflächen sind in Ihrer Ausrichtung frei wählbar und ermöglichen eine aktive Nutzung von Solarenergie.

Die Freihaltung der Grünflächen und Vorgartenbereichen soll im Übrigen bei Starkregenereignissen dazu beitragen Wasser im Erdreich versickern zu lassen.

### **17. Bodenordnung und Kosten**

Abgesehen von den Straßenflächen, befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

### **18. Anlagen**

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (Frau Dipl.-Geogr. Ute Lomb)

Siegburg, 04.06.2019

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz