

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## **Bebauungsplan Nr. 93/1** (Entwurf, Stand: Mai 2019)

Bereich zwischen Im Klausgarten, Am Kreuztor und Braschossier Straße

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 Rathaus, Nögenter Platz 10, eingesehen werden.

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Reines Wohngebiet:

###### 1.1.1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:

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

###### 1.1.1.2 Im reinen Wohngebiet können 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.

##### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet

###### 1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

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

###### 1.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

###### 1.1.2.3 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und 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 Im gesamten Plangebiet (allgemeines und reines Wohngebiet) sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

##### 1.2.2 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgende festgesetzte Maße im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.4 und 1.2.5) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

WA [1] Bei I Vollgeschoss ~~max. WH: 5,50 m~~  
Bei II Vollgeschossen max. WH: 8,50 6,50 m

WA [2] max. WH: 5,00 m

WR [1] + [2] + [3] Bei I Vollgeschoss ~~max. WH: 4,00 3,50 m~~  
Bei II Vollgeschossen max. WH: 7,00 5,00 m

- 1.2.3 Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen folgende festgesetzte Maße im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.4 und 1.2.5) bis Oberkante Dachhaut.

WA [1] Bei I Vollgeschoss ~~max. WH: 10,00 8,50 m~~  
Bei II Vollgeschossen max. WH: 12,00 10,00 m

WA [2] max. WH: 9,00 m

WR [1] + [2] + [3] Bei I Vollgeschoss ~~max. WH: 8,50 7,50 m~~  
Bei II Vollgeschossen max. WH: 10,00 9,00 m

- 1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Gebiete WA und WR [1] ist der Punkt mittig der Straßenbegrenzungslinie, zwischen zwei ~~Grundstücken~~ Grundstücksgrenzen, gegenüber der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist die ~~höher~~ niedriger gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

- 1.2.5 Der untere Bezugspunkt für den Bereich WR [2] entspricht der gemittelten Höhe 202,50 m ü. NHN. Für den Bereich WR [3] befindet sich der Bezugspunkt bei 205,50 m ü. NHN gemittelter Höhe.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 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~~ 1,6 m zulässig.

- 1.3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und deren Überdachung bis zu ~~3,0~~ 4,50 m überschritten werden, *jedoch insgesamt eine max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> aufweisen.*

- 1.3.3 Die Errichtung von Wintergärten außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig.

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

- 1.4.1 Im *allgemeinen Wohngebiet [WA]* und im reinen Wohngebiet [WR] sind ausschließlich Einzelhäuser (Definition unter 1.4.2) und Doppelhäuser (Definition unter 1.4.3) zulässig. Im ~~allgemeinen Wohngebiet~~ WA sind Gebäude mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 17,00 m zulässig.

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

- 1.4.3 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.

## 1.5 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 ~~40~~ 25 qm in Summe pro Baugrundstück zulässig.
- 1.5.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgartenbereich (Definition unter 2.2.5) – sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind *der Vorgartenbereich im WR[2] und* Standplätze für Abfallbehälter.
- 1.5.3 Standplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen anzurechnen.

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

- 1.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet [WA] und reinen Wohngebiet [WR] sind bei Einzelhäusern nicht mehr als drei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern nicht mehr als zwei Wohnungen je Hälfte zulässig. ~~Hausgruppen sind ausgeschlossen.~~

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

- 1.7.1 Stellplätze mit Überdachung (Carports), Tiefgaragen, Garagen sowie Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren *Grundstücksflächen*, ~~und~~ den seitlichen Abstandsflächen *und in derer Verlängerung bis zur Straßenbegrenzungslinie im Vorgarten*, bezogen auf die Haupterschließung, zulässig.
- 1.7.2 ~~Für die Errichtung von~~ Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 1.7.3 Stellplätze ~~sind~~ ohne Überdachung *sind* auch im Bereich der Vorgärten (Definition unter 2.2.5) zulässig, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in erforderlichem Maße in den Flächen gem. 1.7.1 (überbaubare Flächen und seitliche Abstandsflächen) untergebracht werden können.
- ~~1.7.4 Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen der Haupterschließungsseite, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind.~~

## 1.8 Veränderung der Geländeoberfläche (§9 § 8 Abs.3 BauO NRW)

- 1.8.1 Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist die ursprüngliche Höhe der Geländeoberfläche zu erhalten.

## 2. Baugestalterische Festsetzungen

### 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW)

- 2.1.1 Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind als geneigte Dächer in Form von Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung ~~bis~~ *zwischen 30° und* 45° auszuführen.
- 2.1.2 Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sind frei wählbar.
- 2.1.3 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.
- 2.1.4 Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses darf 40 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 40% der Breite eines Gebäudeabschnittes

nicht überschreiten.

- 2.1.5 Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäuser darf in der Summe je Gebäudeseite maximal 60 % der Gebäudebreite, bei lang gestreckten im Grundriss gegliederten Baukörpern 60% der Breite eines Gebäudeabschnittes betragen.

## **2.2 Gestaltung der Vorgärten** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW)

- 2.2.1 Vorgärten (Definition unter 2.2.5) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu ~~50 Prozent~~ zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. *Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, nicht überdachten Stellplätze und Müllunterbringungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.*
- 2.2.2 Vorgärten entlang der Privatstraße sind nach Möglichkeit zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 2.2.3 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter im Vorgartenbereich sind durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.
- 2.2.4 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.
- 2.2.5 Vorgärten sind die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen der Haupteinbauebene, die für die Ermittlung der Fläche bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlängern sind.

## **2.3 Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW)

- 2.3.1 Einfriedungen sind in den Vorgärten (Definition unter 2.2.5) zu ~~öffentlichen~~ Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 2.3.2 Die vorhandenen bzw. festgesetzten Ausbauhöhen der jeweilig angrenzenden Straße im jeweiligen Straßenrandbereich sind maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

## **2.4 Gestaltung von Doppelhäusern** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW)

- 2.4.1 Aneinandergebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser, Definition unter 1.4.3) sind in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

## ~~2.5 Errichtung von Staffelgeschossen~~ (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW)

~~2.5.1 Die Errichtung von Staffelgeschossen ist innerhalb des gesamten Plangebietes nicht zulässig.~~

## **2.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. ~~§ 86~~ § 89 BauO NRW)

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

~~Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird geprüft, ob eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt werden muss.~~

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 liegen Tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). In reinen Wohngebieten müssen die Immissionsrichtwerte um jeweils 5 dB(A) unterschritten werden und liegen entsprechend Tags bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A).

### 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.

## 2. Abfallwirtschaft

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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Darüber hinaus ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nicht zulässig.

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der **DGUV Information 214-033** (früher BGI 5104) und **RASt 06** zu entnehmen.

## 3. Artenschutz

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

Zum Untersuchungszeitpunkt am 13.07.2018 konnten keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedelung mit planungsrelevanten Brutvogel- und Amphibienarten entdeckt werden. Lediglich ein Rotmilan wurde zeitweise kreisend über dem Plangebiet beobachtet. Nach Ansicht des Gutachters, dürfte die Art in den Wäldern in der nahen Umgebung als Brutvogel ansässig sein. Daher ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aktuell keine Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten darstellt.

Dennoch sollte es durch bauliche Tätigkeiten (Abriss und Neubebauung, Verdichtung) nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommen.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutz“ (Stufe I), aufgestellt im Juli 2018, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

## 4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II B (innerer Bereich) des Wasserschutzgebietes der Wahnbachtalsperre. Für das Errichten, Erweitern und Ändern von baulichen Anlagen und Betriebsstätten innerhalb des Plangebietes, sind die Bestimmungen der

Wasserschutzgebietsverordnung der Wahnbachtalsperre vom 14.05.1993 zu berücksichtigen. *Aufgrund der dieser Bestimmungen sind Ausnahmen zur Art der baulichen Nutzung definiert und der Begründung einzusehen.*

## **5. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Baudenkmäler, eine Fachwerkhofanlage an der Straße Am Kreuztor 1, ein Wohngebäude in zweiter Baureihe in der Braschoser Straße 53 und an der Gabelung beider Straßen „Im Klausgarten“ steht ein Wegekreuz. Die aufgeführten Denkmäler sind in der Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Für diese Gebäude besteht an den jeweiligen Standorten Bestandsschutz.

## **6. Kampfmittel**

Es besteht kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen.

## **7. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

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