

KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUNGSPLAN NR. 33/3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf zur Offenlage, Stand: Juni 2019)

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. § 1 und § 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA[1], WA[2] und WA[3]) sind zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA[1], WA[2] und WA[3]) können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.1.3 Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.1.4 Die nach BauNVO im WA allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im gesamten Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 1.2.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] ist die GRZ ohne die Grundstücksteilflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, zu berechnen.
- 1.2.2 In dem Teil des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
- 1.2.3 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] und WA[2] dürfen Wandhöhen, bzw. bei geneigten Dächern die traufseitigen Wandhöhen der baulichen Anlagen das Maß 7,50 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.7) bis zur Oberkante der Attika oder der Brüstung, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.2.4 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[3] dürfen die traufseitigen Wandhöhen der baulichen Anlagen das Maß 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.7) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 1.2.5 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] und WA[2] dürfen die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (FH) das Maß 11,50 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt gem. 1.2.7 bis Oberkante Dachhaut.
- 1.2.6 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[3] dürfen die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (FH) das Maß 14,50 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird senkrecht vom unteren Bezugspunkt gem. 1.2.7 bis Oberkante Dachhaut.
- 1.2.7 Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf der Grenzlinie der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, mittig der jeweiligen Gebäudefassade.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

- 1.3.1 Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone und Hauseingangstrepfen, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten.
- 1.3.2 Terrassen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 Meter überschreiten.

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

- 1.4.1 Oberirdische Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der seitlichen Abstandsflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude und innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
- 1.4.2 Unterirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Baugrenzen dürfen um bis zu 5,00 Meter überschritten werden, soweit die Garagen unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.
- 1.4.3 Unterirdische Garagen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen.
- 1.4.4 Ober- und unterirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. Offene Stellplätze sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der Anlagen 7, 9 und 10 des der zugehörigen Planbegründung angefügten schalltechnischen Prognosegutachtens (Tag/Nacht und freie Schallausbreitung) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 (Seite 18).

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

1.5.2 Belüftung von Schlafräumen

Im Plangebiet ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit in Schlafräumen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen, sicherzustellen.

1.5.3 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

1.5.4 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

2. Baugestalterische Festsetzungen

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

2.1.1 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] und WA[2] ist die Dachform frei wählbar.

2.1.2 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[3] sind die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich als geneigte Dächer (Satteldach) mit einer traufständigen Ausrichtung zur Straße, auszuführen.

2.2 Private Grünfläche

2.2.1 Die zeichnerisch festgesetzte Grünfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.2 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Nebenanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] sind als Einfriedung privater Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur nicht blickdichte Metallzäune (z.B. Stabgitter) mit einer maximalen Höhe von 2 Metern und/oder heimische, ortstypische Hecken zulässig.

Hinweise

1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (Bezirksregierung Düsseldorf) empfiehlt eine Überprüfung zu überbauender Flächen auf Kampfmittel. Weitere Einzelheiten sind der Planbegründung zu entnehmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten generell sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

2. Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs (Tag- und Nacht-Schutzzonen) gem. Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011.

Aufgrund der Nähe zum Flughafen sind Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

3. Artenschutz

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, sind in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen, die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

4. Abfallwirtschaft

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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 Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.