

KREISSTADT SIEGBURG



Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 93/1

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

**Bereich zwischen den Straßen
Im Klausgarten, Am Kreuztor 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 Vollgeschosse
 - 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 § 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 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. Denkmal
- 14. Kampfmittel
- 15. Klimaschutz und Klimaanpassung
- 16. Bodenordnung und Kosten
- 17. Anlagen

Begründung

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 30.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 93/1 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre für das entsprechende Plangebiet wurden am 07.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.03.2018 und wurde in der Zeit vom 29.03.2018 bis einschließlich 04.05.2018 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 weiterentwickelt. 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. Angaben zu den Themen Baugrenzen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
3. Baugestalterische Festsetzungen
4. Hinweise zu den Themen Fluglärm und Kampfmittel
5. Ergänzungen zum Thema Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

In der Sitzung am 26.06.2018 hat der Planungsausschuss die Stadtverwaltung beauftragt, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 04.07.2018 und wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 durchgeführt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Stellungnahme von privater Seite abgegeben. Im Rahmen der Auswertung wurde der Entwurf weiterentwickelt und es sind im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanes und in der Planbegründung vorgenommen worden:

1. Änderung der max. Anzahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
2. max. zulässige First- und Traufhöhen
3. Hinweise zur Abfallwirtschaft und zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz
4. Ergänzungen zur Geländeoberfläche und zu örtlichen Bauvorschriften
5. Ergänzungen zum Thema Klimaschutz

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 19.11.2018, mit dem Entwurf des BP 93/1 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. Anpassung der Bezugshöhen und Ergänzung des WA [2], aufgrund deutlicher Höhenunterschiede im nördlichen und südlichen Geltungsbereich entlang der Braschossier Straße

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

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 25.06.2019 mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 93/1 eine erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit (erneute Offenlage) gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses erfolgte am 28.08.2019. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 05.09. bis 11.10.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden fand zeitgleich statt.

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

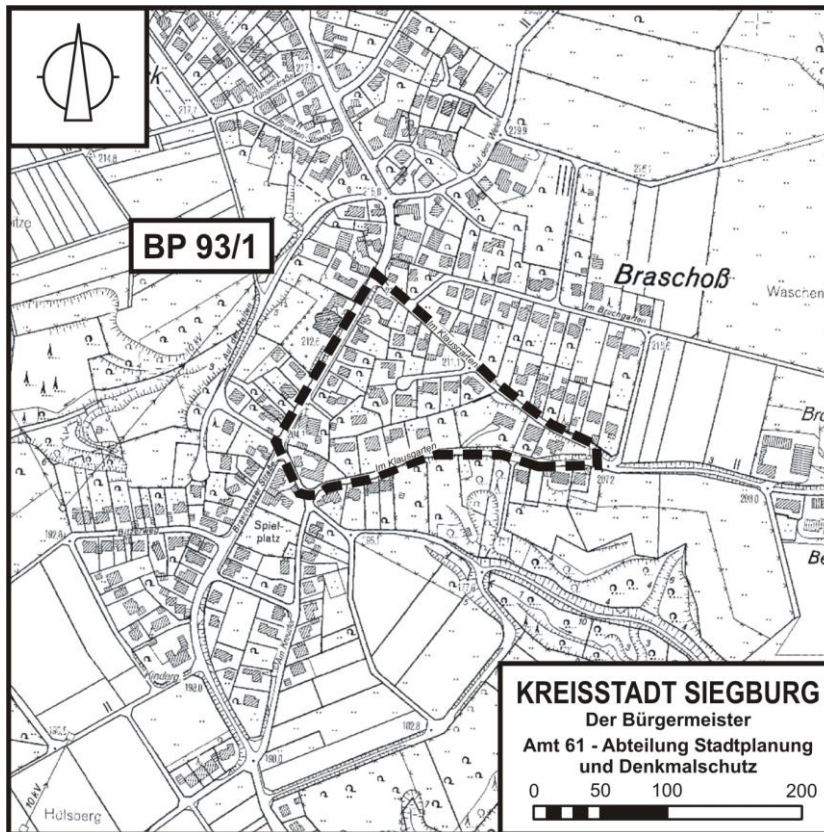
Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 93/1 trat am mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Ortsteil „Braschoß“ und wird nördlich und südlich von der Straße „Im Klausgarten“, südwestlich von der Straße „Am Kreuztor“ und westlich von der „Braschoser Straße“ begrenzt, die als zentrale Straße durch den Ort führt und umfasst eine Fläche von ca. 31.500 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. 93/1

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist die Errichtung eines genehmigten Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten, bei dessen Bau eine erhebliche Vergrößerung des Kellers festgestellt wurde, welche in der erteilten Baugenehmigung nicht vorgesehen war. In Folge dessen wurden zwei Nachtrags-Bauanträge eingereicht: einer zum Zweck der Legalisierung der Kellererweiterung, sowie ein Antrag auf Nutzung des Untergeschosses mit zwei Wohneinheiten. Für zwei weitere notwendige Stellplätze soll eine Baulast auf dem benachbarten Grundstück eingetragen werden, welches den Antragstellern ebenfalls gehört.

Im Rahmen einer vorangegangenen Bauvoranfrage für dieses Grundstück wurde bereits ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten aufgrund der Kubatur des Gebäudes, welches sich nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat, und nicht auszuschließender bodenrechtlicher Spannungen, abgelehnt.

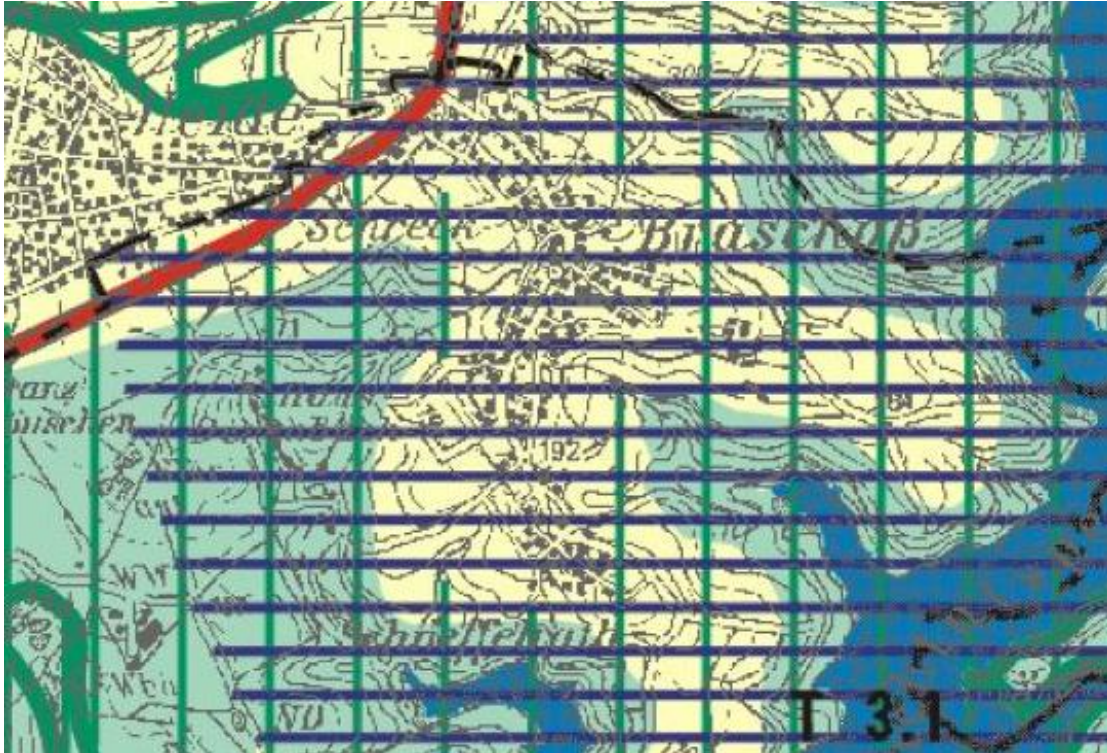
Für den unteren Teil der Straße Im Klausgarten wurden zwei weitere Bauanträge eingereicht, und zwar für jeweils eine Doppelhaushälfte mit drei Wohnungen. Auch hierfür gibt es einen Vorbescheid aus der Vergangenheit, der nicht für diese hohe Anzahl an Wohnungen galt. Die sich hier abzeichnende städtebauliche Entwicklung könnte insbesondere aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten zu unerwünschten städtebaulichen und negativen verkehrlichen Folgewirkungen führen. 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. Das Dorfentwicklungskonzept zielt 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.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

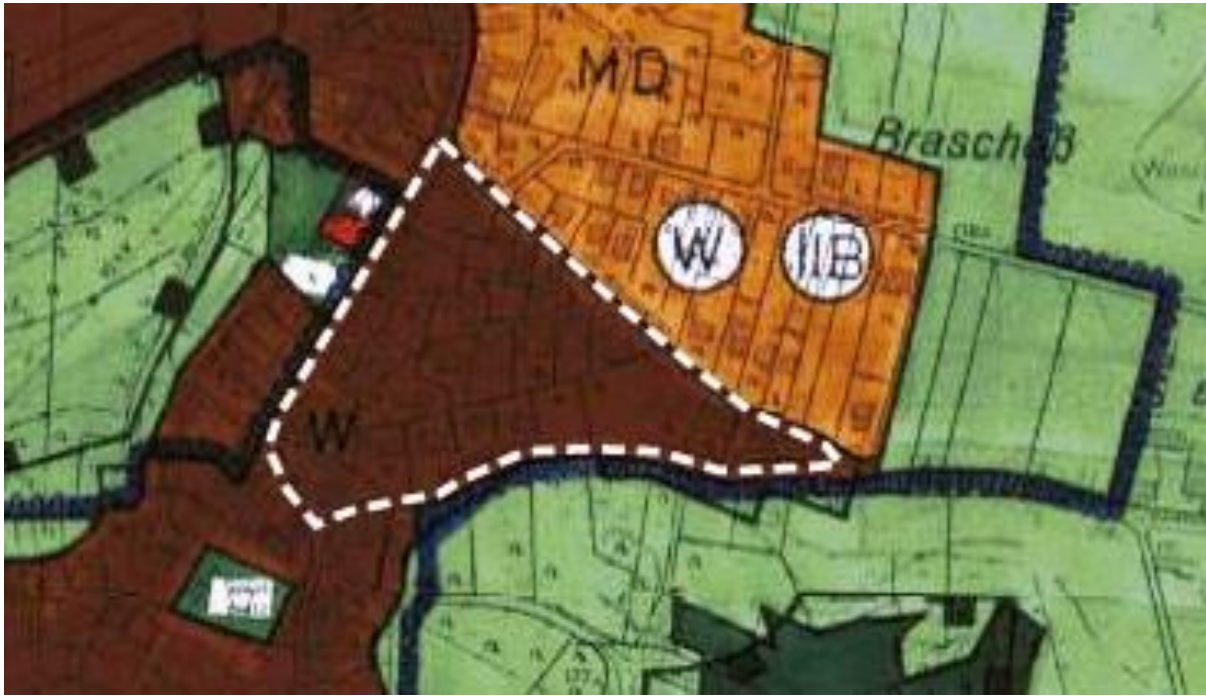
Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, welches zudem mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet ist.



Auszug aus dem Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



WOHNBAUFLÄCHE

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 entlang der Straßen „Im Klausgarten“ wird überwiegend wohnlich genutzt und ist geprägt von größeren und kleineren Einfamilienhäusern mit Garagen und kleineren Nebenanlagen, Zweifamilienhäusern und teilweise auch Mehrfamilienhäusern. Entlang der „Braschossener Straße“ befinden sich mehrere Wohngebäude, eine Gaststätte und ein nicht störendes Gewerbe. Am Kreuztor befindet sich eine denkmalgeschützte Hofanlage mit mehreren, kleineren, aneinandergereihten Häusern. 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 nördlich der Straße Im Klausgarten in Richtung Wahnbachtalsperre, im Südosten.



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. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser Stelle ergibt sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

7. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 93/1 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Gebietstypus entsprechend wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung entlang der Braschossener Straße „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bereich zwischen den Straßen „Im Klausgarten“ 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, 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 gem. der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung 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 gem. der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung 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 einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Angabe der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In Anlehnung an die Bestandsbebauung und den eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wird für das reine Wohngebiet (WR) und das allgemeine Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 50% überschritten werden.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) sollen max. 2 Vollgeschosse zulässig sein.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der stark abfallenden Topografie in Richtung der Wahnbachtalsperre im Südosten, sind Teilbereiche im Plangebiet mit unterschiedlichen Bezugspunkten festgesetzt worden.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das reine Wohngebiet (WR) [1] ist die gemittelte Höhe der Straßenbegrenzungslinie, gegenüber der straßenseitigen Gebäudefassade gewählt. Die überbaubare Fläche entlang der Braschossier Straße und am Kreuztor verläuft gleichmäßig parallel zur Straßenbegrenzungslinie, hat jedoch im Bereich der Kirche St. Mariä Namen einen Höhenunterschied von bis zu 2,00 m, der berücksichtigt werden muss. Um diesen Höhenunterschied zu berücksichtigen und gleiche Voraussetzungen zu schaffen, werden für WA [1] und WA [2] unterschiedliche max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt bleibt weiterhin die gemittelte Höhe der Straßenbegrenzungslinie gegenüber der straßenseitigen Gebäudefassade. Das Höhenniveau der Straßen im oberen Klausgarten und in der Privatstraße ist nahezu gleich mit den jeweils daran errichteten Anlagen, sodass auf die Angabe weiterer Bezugspunkte verzichtet wird.

Im Teilbereich WR [2] gibt es tiefe Vorgartenbereiche, in denen ein Höhenunterschied von bis zu 2,00 m zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgestellt worden ist, sodass für diesen Bereich eine gemittelte Bezugshöhe von 202,50 m ü. NHN festgesetzt ist. Der Teilbereich WR [3] ist von zwei Seiten zugänglich, vom nördlichen und südlichen Klausgarten, sodass eine gemittelte Bezugshöhe von 205,50 m ü. NHN festgesetzt ist.

Die in den textlichen Festsetzungen gewählten Maße orientieren sich dabei am Gebäudebestand im Plangebiet.

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.

Entlang der Braschossier Straße soll eine maximale Gebäudelänge von 17,00 m zugelassen werden. Diese maximale Länge der Baukörper orientiert sich an den Baufenstergrößen im reinen Wohngebiet. Dies trägt dazu bei die städtebauliche Struktur auf großen Grundstücken fortzusetzen.

7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um den dörflich geprägten Charakter des Plangebietes zu erhalten, sind im allgemeinen Wohngebiet [WA] und reinen Wohngebiet [WR] bei Einzelhäusern nicht mehr als drei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern nicht mehr als zwei Wohnungen je Hälfte zulässig. Hausgruppen werden ausgeschlossen, da diese nicht charakteristisch für das Gebiet sind.

7.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

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) 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 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 Begrünung der Gartenbereiche zu erreichen und eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, wird jedoch die Größe der Nebenanlagen in Summe auf max. 25 qm 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. Der Bereich WR [2] ist von der Festsetzung ausgenommen, da die Vorgärten innerhalb dieser Grundstücke nach Süden ausgerichtet sind und als sog. „Hauptgarten“ genutzt werden.

7.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen nördlichen, südlichen und westlichen Straßenflächen (Im Klausgarten, Am Kreuztor und Braschossener Straße) werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da sie als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Bei der mittig im Plangebiet liegenden Straßenfläche „Im Klausgarten“ handelt es sich um eine Privatstraße.

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 ursprünglichen Höhe beibehalten werden.

7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 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 zu Gunsten eines individuellen Gestaltungsfreiraums verzichtet.

7.8.2 Gestaltung der Vorgärten

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 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 Im Klausgarten und Braschoser Straße, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 93/1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Bei der gleichnamigen Stichstraße „Im Klausgarten“, abgehend vom oberen Klausgarten in westlicher Richtung, handelt es sich um eine Privatstraße.

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.

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.

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.

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. Denkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Baudenkmäler, eine Fachwerkhofanlage an der Straße Am Kreuztor 1, ein Gebäude in zweiter Baureihe in der Braschosser 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.

14. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplangebiet 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.

15. 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.

16. 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.

17. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (Diplom-Biologe Dr. rer. Nat. Olaf Denz)

Siegburg, 14.11.2019

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz