



# KREISSTADT SIEGBURG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49

BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES IST DER VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN

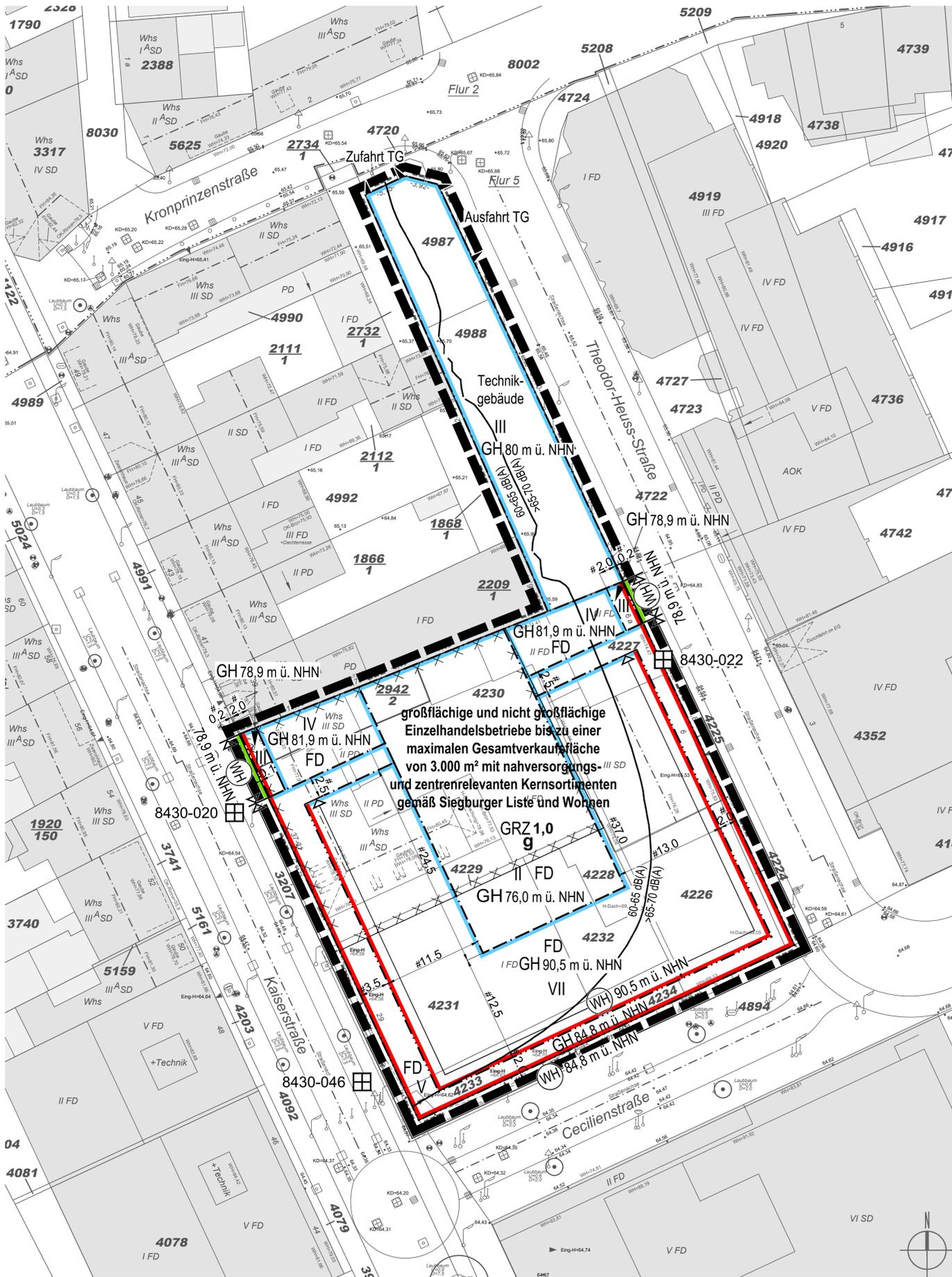
### Entwurf Stand: 17.06.20

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

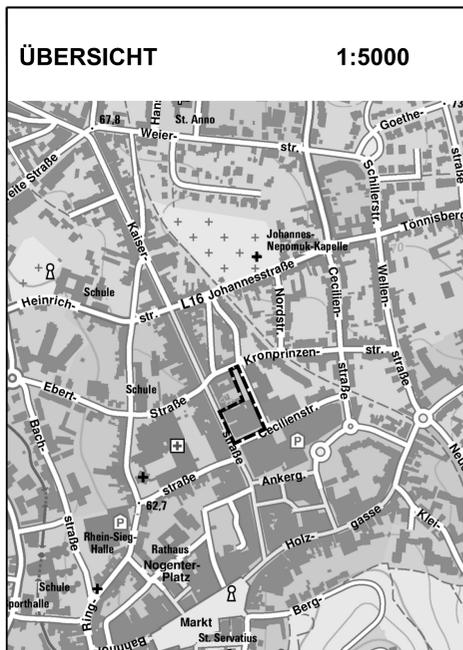
Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg, im Planungs- und Bauaufsichtsbüro, eingesehen werden.

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1.1 Zulässige Nutzungen
    - Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauptbaukörpers großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste. Nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß Siegburger Liste dürfen maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche jedes einzelnen Einzelhandelsbetriebes betragen. Neben den zulässigen Verkaufsflächen sind Nebenflächen, wie Lagerflächen und Sozialräume, zulässig.
    - Ab dem 2. Obergeschoss des Hauptbaukörpers Wohnnutzung bis zu einer maximalen Geschosshöhe von 6.500 qm.
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Technikgebäude).
  - 1.1.2 bedingte Festsetzung
    - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
    - 1.2.1 zwingende Vorschriften
      - Die Wände (WH) der baulichen Anlagen müssen die festgesetzten Höhen in Meter über NNH zwingend einhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Altkä bzw. Brüstung einschließlic Gebärd.
    - 1.2.2 maximale Gebäudehöhen
      - Die Gebäudehöhen (GH) dürfen die festgesetzte Höhe in Meter über NNH nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Altkä bzw. Brüstung einschließlic Gebärd.
    - 1.2.3 Ausnahmen
      - Gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauwerke beziehungsweise bauliche Anlagen – zum Beispiel Aufzüge, Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberfläch-, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren – überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,0 m in der Höhe. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom straßenseitigen Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.
      - Gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO darf der räumliche Abschluss des Innenhofes die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 80,9 m ü. NNH überschreiten.
  - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
    - 1.3.1 geschlossene Bauweise
      - In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
    - 1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
    - 1.4.1 Überschreiten von Baugrenzen zum Innenhof
      - Untergeordnete Gebäude, wie z.B. Vordächer, Terrassen und Balkone, dürfen die festgesetzten Baugrenzen zum Innenhof um maximal 2,5 Meter überschreiten.
    - 1.4.2 Unterschreiten von Baugrenzen
      - Von den straßenseitig festgesetzten Baugrenzen dürfen die Außenwände von Loggien um maximal 3,0 Meter zurücktreten.
    - 1.4.3 Überschreiten von Baugrenzen
      - Die straßenseitig festgesetzten Baugrenzen dürfen ab dem 6. Obergeschoss durch Balkone um maximal 2,0 Meter überschritten werden.
    - 1.5 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - 1.5.1 Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten in den festgesetzten Bereichen zulässig.
    - 1.6 Vorkennzeichnung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - 1.6.1 Anforderungen an die Luftschadstoffemissionen von Gebäuden:
      - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schutzmaßnahmen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmschutzrichtlinie nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen.
      - Die Minderung der zu treffenden Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauplanungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedriger Lärmpegel bei den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.
    - 1.6.2 Schallschutzbemessene Lüftungsanlagen und gleichwertige Maßnahmen
      - Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) eine fensterabhängige Belüftung durch schallschutzbemessene Lüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
    - 1.6.3 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche
      - Für Balkone und Loggien von Wohnungen, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgegebene Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgeschlossenen Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmbelasteten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.
    - 1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
      - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass der obere Dachabschluss über dem 2. Vollgeschoss (Innenhof) intensiv zu begrünen ist. Davon ausgenommen sind Terrassen, Erschließungsflächen und Flächen für Technik.
      - Der obere Dachabschluss des Hauptbaukörpers ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten, Photovoltaikmodule und die Dachbegrünung zulässig.
2. Nachrichtliche Übernahme
  - 2.1 Denkmalschutz
    - Das Plangebiet ist Teil des nach § 2 DSchG NRW durch das LVR-ADR festgestellten „Denkmalschutzgebiet Kaiserstraße“.
3. Kennzeichnung
  - 3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
    - Das Flurstück 4230 (Gemarkung Siegburg, Flur 5) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Nr. N1000068-0 erfasst.
4. Hinweise
  - 4.1 Kartografische
    - Sollten Kartografische Mittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen.
    - Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Vorarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
  - 4.2 Antragsverfahren
    - Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine archäologische Prüfung – Stufe 1 (Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020) erstellt. Folgende Vermessungsmaßnahmen sind zu beachten:
      - Die Zugänge zu allen Bestandsgebäuden sind bis zum Abbruch geschlossen zu halten.
      - Der Abbruch baulicher Anlagen ist in der Zeit vom 01. September bis zum 31. März durchzuführen.
      - Sind die Bau-Arbeitszeiten in der Zeit vom 01. April bis zum 31. August unvermeidbar, ist durch eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten sicherzustellen, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BImSchG eintreten, also keine Boden- oder potentiell vorfindbaren Vogelarten gestört, verletzt oder erheblich geschädigt werden.
  - 4.3 Bodendenkmale
    - Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath, Tel.: 02266/9030-0, Fax: 02266/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - 4.4 Erhaltungsplanung / Baudenkmale
    - Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsplanung „Kaiserstraße“. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich folgende, gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragene Denkmale: Kaiserstraße 44, 58 und 64.
  - 4.5 Rückbauverfahren
    - Beim Rückbau von Gebäudebeständen sind die Vorgaben der Allgemeinverfügung über den ordnungsgemäßen Rückbau und die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20. September 2019 einzuhalten.
  - 4.6 Grundwasserstellen
    - Folgende Grundwasserstellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind zu erhalten: 8430-020, 8430-022, 8430-046.
  - 4.7 Telekommunikationsanlagen
    - Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Bestandspläne können von der Planungskommission angefordert werden.
  - 4.8 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stollberg, Nr. 1178 (2 Systeme)
    - Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110 kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110 kV-Kabels von der Westweg GmbH anzufordern.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M 1:250



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	
	Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
	Wohngebäude ohne Hausnummer
	Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
	Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
	Tüppel, Abfahrt, Arkade
	Topographisch nachgelagertes Gebäude (Signatur wie oben)
	Zahl der Vollgeschosse z.B. 2B
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flugzeuge
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Hecke
	Zaun
	Einstiegschacht
	Kappe (Schieber)
	Unterflurdrain
	Kabelschacht, Kabelkasten
	Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
	Bordstein
	Straßeninleiten
	Straßenname
	Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
	Baum / Baumscheibe
	SD Satteldach PD Pultdach MD Mansarddach FD Flachdach

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m <sup>2</sup> mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste und Wohnen	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
GRZ 1,0	Grundflächenzahl z.B. 1,0
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV
GH	Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NNH)
GH (Z)	Gebäudehöhe zwingend über Normalhöhennull (NNH)
GH (N)	Wandhöhe zwingend über Normalhöhennull (NNH)
g	Anfangs- und Endpunkt von Wandhöhen geschlossene Bauweise
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Bauweise (23 Abs. 2 BauNVO)
	Anfangs- und Endpunkt von Baugrenzen (23 Abs. 3 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenbauweise
	Zu- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage (TG)
<b>Vorkennzeichnung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
65-68 dB(A)	maßgeblicher Außenlärmschutz nach DIN 4109-1
65-70 dB(A)	maßgeblicher Außenlärmschutz nach DIN 4109-1
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flurstück
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>	
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Altstandort Nr. 5109/0068-0 laut Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>III. HINWEISE</b>	
Grundwasserstellen	
	Grundwasserstellen Nr. 8430-020, 8430-022, 8430-046
<b>RECHTSGRUNDLAGE</b>	
<b>BAUGESETZBUCH</b> (BauGB)	
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.	
<b>VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTS</b> (Planbauverordnung - PlanZV)	
Planbauverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.	
<b>VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE</b> (Baunutzungsverordnung - BauNVO)	
Baunutzungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.	
<b>BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN</b> (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)	
Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. S. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019, Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218), in Kraft getreten am 15. April 2020.	
Entwurf und Bearbeitung Köln, den 17.06.2020	
Stadtplanung Zimmermann GmbH Lilienthalstraße 31 - 50939 Köln Tel.: 0221 41511-11 Fax: 0221 41511-12	

1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49		
Blatt 1 (3)		
GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 5 M. 1:250		
Ausfertigung	Siegburg, den .....	(Franz Huhn) Bürgermeister
Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.	In der Zeit vom 12.03. bis 10.04.2020 ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt. Ort und Dauer wurden am .....	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 04.03.2020 ersichtlich bekannt gemacht.	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB ersichtlich bekannt gemacht.	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Siegburg, den .....	Siegburg, den .....	Siegburg, den .....
(Franz Huhn) Bürgermeister	(Franz Huhn) Bürgermeister	(Franz Huhn) Bürgermeister
Der Rat der Stadt Siegburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes am .....	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Urkunden ausgefertigt. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan überein.	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....
Siegburg, den .....	Siegburg, den .....	Siegburg, den .....
(Franz Huhn) Bürgermeister	(Franz Huhn) Bürgermeister	(Franz Huhn) Bürgermeister