



# KREISSTADT SIEGBURG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49 BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES IST DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

### Entwurf Stand: 09.03.21

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der 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 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zulässig:
  - Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauptbaukörpers "Kaiser Carré": großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 1.900 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> mit nativversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste. Für die in der Tabelle aufgeführten Warengruppen dürfen die genannten maximalen Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

Warengruppe	Maximale Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )
Nahrungsmittel und Genussmittel	1.000
Lebensmittel und Kleingeräte	1.000
Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Bücher	200
Bekleidung	1.500
Schuhe / Lederwaren	900
Textil, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren	400
Spielzeug / Holzspielzeug	400
Sport und Freizeit	200
Wohnversorger	400
Elektronik / Leuchttechnik	400
Elektronik / Multimedia	400

- Nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß Siegburger Liste dürfen maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche jedes einzelnen Einzelhandelsbetriebs betragen.
  - Flächen für Beratungsstellen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzung mit einer maximalen Nutzfläche von 2.000 m<sup>2</sup>.
- Neben den zulässigen Verkaufs- bzw. Nutzflächen sind Nebenflächen, wie Lagerflächen und Sozialräume, zulässig.
- ab dem 2. Obergeschoss des Hauptbaukörpers "Kaiser Carré": Wohnnutzung bis zu einer maximalen Geschossoberfläche von 8.500 m<sup>2</sup>.
  - im Bereich des Technikgebäudes: nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Technikgebäude).

- 1.2 bedingte Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO 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 Wandhöhen

- 1.2.2 maximale Gebäudehöhen
- 1.2.3 Ausnahmen

- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 geschlossene Bauweise

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter straßenartige Baulinien/Grundstücksgrenzen

- 1.4.2 Unterschreiten von Baulinien
- 1.4.3 Überschreiten von Baulinien

- 1.4.4 Überschreiten von Baugrenzen zum Innenhof
- 1.5 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- 1.6 Vorkautionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 1.6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Umfassungsbauwerken

- 1.6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen
- 1.6.3 Schalldämmmaßnahmen für Außenbereiche

- 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2. Nachrichtliche Übernahme
- 2.1 Denkmalbereich

- 3. Kennzeichnung
- 3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- 4. Hinweise
- 4.1 Kampfmittel

- 4.2 Artenschutz

- 4.3 Bodendenkmale

- 4.4 Erhaltungsplanung / Bauwerke

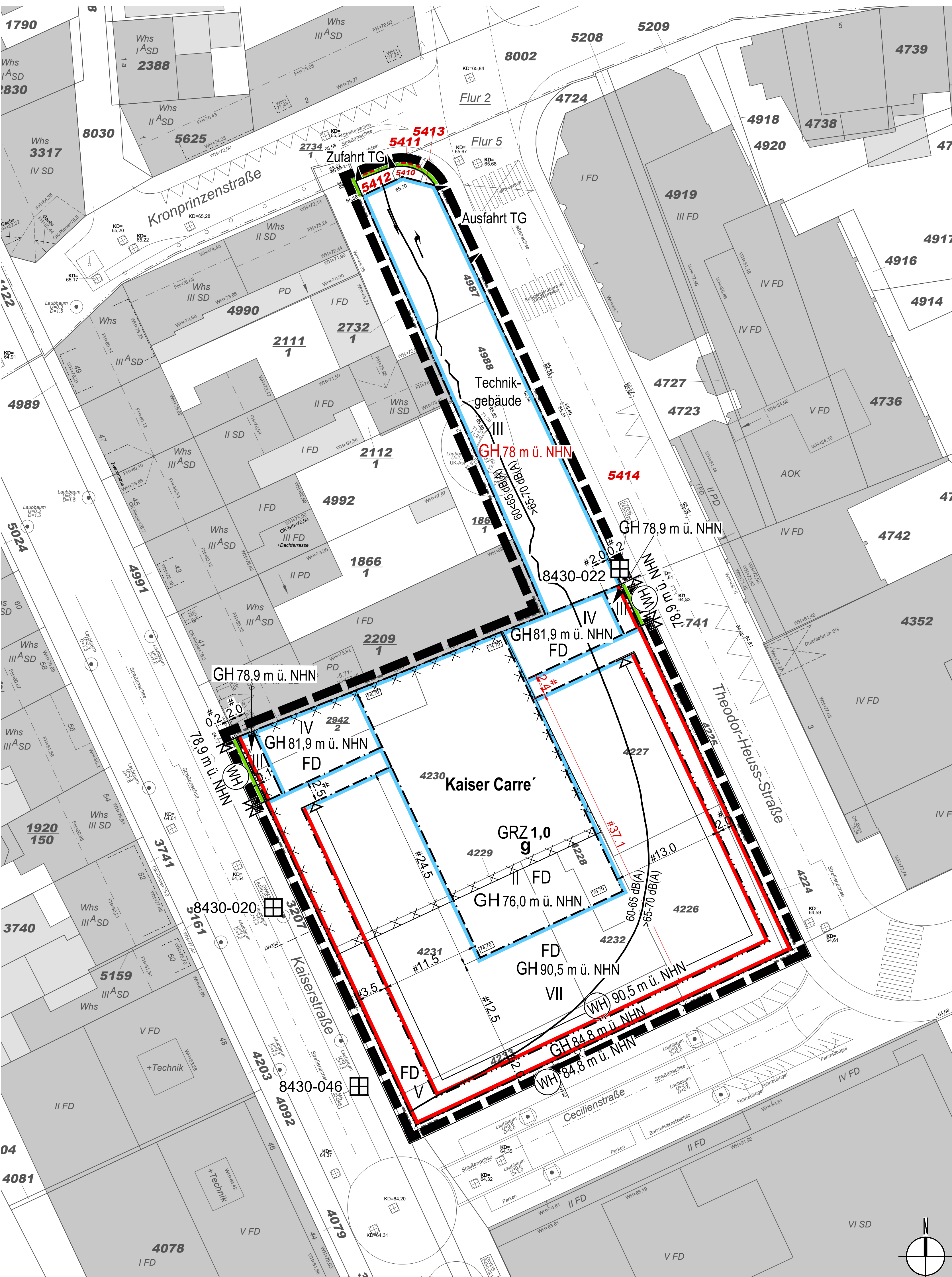
- 4.5 Rückbaumaßnahmen

- 4.6 Grundwasseranforderungen

- 4.7 Telekommunikationsanlagen

- 4.8 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg - Stollberg, Bl. 1178 (2 Systeme)

Änderungen nach Offerte Nr. dargelegt.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M 1:250

ÜBERSICHT 1:5000	ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	PLANZEICHENERKLÄRUNG		1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49 Blatt 1 (3) M. 1:250	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10</li> <li>Wohngebäude ohne Hausnummer</li> <li>Garagen, Wirtschafts- oder Industriegebäude</li> <li>Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus</li> <li>Durchfahrt, Arkade</li> <li>Topographisch nachgezeichnetes Gebäude (Signatur wie oben)</li> <li>Zahl der Vollgeschosse z.B. drei</li> <li>Gemeindegrenze</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze mit Grenzstein</li> <li>Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt</li> <li>Hecke</li> <li>Zaun</li> </ul>	<h3>I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</h3> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p><b>Kaiser Carré</b> großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> mit nativversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste. Flächen für Beratungsleistungen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzung mit einer maximalen Nutzfläche von 2.000 m<sup>2</sup> und Wönnen</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>GRZ 1,0 Grundflächenzahl, z.B. 1,0 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhen (NHN) GH Gebäudehöhe zwingend über Normalhöhen (NHN) W Wandhöhe zwingend über Normalhöhen (NHN) A Anfangs- und Endpunkt von Wandhöhen B geschlossene Bauweise</p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Anfangs- und Endpunkt von Baulinien Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p><b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtsbereich Tieflage (TG)</p> <p><b>Vorkautionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>maltpfeiler Außenmaßregel nach DIN 4109-1</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Flächdach</p>		<h3>II. KENNZEICHNUNGEN</h3> <p>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Altstandort Nr. 5109/0068-0 laut Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises</p> <h3>III. HINWEISE</h3> <p><b>Grundwasseremissionen</b></p> <p>Grundwasseremissionen Nr. 8430-020, 8430-022, 8430-046</p> <h3>RECHTSGRUNDLAGE</h3> <p><b>BAUGESETZBUCH</b> (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3836), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2019 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.</p> <p><b>VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS</b> (PlanZV) Planzeichenerklärung 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.</p> <p><b>VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE</b> (BauNVO) BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p><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. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 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. 278), in Kraft getreten am 15. April 2020.</p> <p>Einfahrt und Bebauung Köln, den 09.03.2021 Städteplanung Timmermann GmbH Linzer Straße 31 · 50938 Köln Tel.: 0221 4711011-10 · Fax: 4711 0120</p>	<p>Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.</p> <p>Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 04.03.2020 ortsbekannt gemacht.</p> <p>Siegburg, den .....</p> <p>(Barbara Guckelberger) Technische Beigeordnete</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB ermed öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsbekannt gemacht.</p> <p>Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB tätigsetzt worden ist.</p> <p>Siegburg, den .....</p> <p>(Stefan Rosemann) Bürgermeister</p> <p>Der Rat der Stadt Siegburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Satzungsbekanntmachung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbekannt gemacht. Am Tag der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Kraft getreten.</p> <p>Siegburg, den .....</p> <p>(Stefan Rosemann) Bürgermeister</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB ermed öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsbekannt gemacht.</p> <p>Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB tätigsetzt worden ist.</p> <p>Siegburg, den .....</p> <p>(Stefan Rosemann) Bürgermeister</p>