



KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49

BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES IST DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zulässige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zulässig:
 - Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauptbaukörpers "Kaiser-Carré":
 - größtflächige und nicht größtflächige Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 1.900 m² Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² mit nativverorgungs- 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 ²)
Nahrungsmittel und Genussmittel	1.500
Gesundheit und Körperpflege	800
Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Bücher	200
Bekleidung	1.500
Schuhe / Lederwaren	800
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	400
Bekleidung / Bekleidungsartikel	400
Sport und Freizeit	200
Wohnvermittlung	400
Elektronik / Leuchten	400
Elektronik / Multimedia	400

- Nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß Siegburger Liste dürfen maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche jedes einzelnen Einzelhandelsbetriebes betragen.
- Flächen für Beratungsleistungen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzungen mit einer maximalen Nutzfläche von 2.000 m².
- 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 m².
 - Im Untergeschoss: Kfz- und Fahrradstellplätze, Nebenräume und Erschließungsflächen.
 - Im Bereich des Kfz-Gebäudes: Tiefgaragen/-ausfahrt, Lift-Anforderung, Technischen und -räume, Erschließungsflächen nur Nebenwegen im Sinne des § 4 BauNVO (Tiefgaragegebäude).

- 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.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- zwingende Vorschriften
 - Die Vorschriften (WH) der baulichen Anlagen müssen die festgesetzten Höhen in Meter über NN/NH zwingend einhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Altkla bzw. Brüstung ersichtlich Geländer.

- maximale Gebäudehöhen
 - Die Gebäudehöhen (GH) dürfen die festgesetzte Höhe in Meter über NN/NH nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Altkla bzw. Brüstung ersichtlich Geländer.

- Ausnahmen
 - Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen - zum Beispiel Aufzugserlenker, Antennen, Kerne, 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. Umarmungen oder Einbauten von Dachaufbauten müssen nicht so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.
 - Gemäß § 18 Absatz 6 BauNVO darf der nördliche Abschluss des Innenhofes die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 80,9 m ü. NN überschreiten.

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

- geschlossene Bauweise
 - In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

- Überbauung Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Zurücktreten von Gebäuden hinter straßenseitige Baulinien/Grundstücksgrenzen
 - Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen Gebäude in geringfügigem Ausmaß hinter auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzten Baulinien zurückbleiben, um Abstufungen zwischen Grundstücks- und rechteckigen Gebäudeformen auszugleichen.

- Überschreiten von Baulinien
 - Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können die Außenwände von Loggien um maximal 3,0 Meter von den straßenseitig festgesetzten Baulinien ausnahmsweise zurücktreten.

- Überschreiten von Baulinien
 - Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer und Balkone, die festgesetzten Baulinien zum Innenhof um maximal 2,5 Meter ausnahmsweise überschreiten.

- Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten in den festgesetzten Bereichen zulässig.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Umfassungsbauwerken:
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schutzmaßnahmen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel 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 baurechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein nachträglicher Lärmschutz an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- Schallgedämmte Lüftungsanlagen und gleichwertige Maßnahmen
 - Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspiegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Lüftung durch schallgedämmte Lüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu treffen.

- Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche
 - Für Balkone und Loggien von Wohnungen, die einen Gesamtbeurteilungspiegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (8:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspiegel nicht überschritten wird. Hieran ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lüftungsgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

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

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 über dem 2. Vollgeschoss ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

2. Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz
 - Das Plangebiet ist Teil des nach § 2 DSHG NRW durch das LVR-ADP festgestellten „Denkmalschutz Kaiserstraße“.

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

- Das Flurstück 4232 (Gemarkung Siegburg, Flur 5) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altlast mit der Nr. N100506-0 erfasst. Das „Sanierungskonzept Kaiser-Carré, Siegburg“ (Müll & Partner Ingenieurbüro, Siegburg, Juli 2020) ist zu beachten.

- Hinweise
 - Kampfmittel
 - Sollern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen.
 - Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

- Artenschutz
 - Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung - Stufe 1 (Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020) erstellt. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
 - Die Zugänge zu allen Bestandstaxellen 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 Bauarbeiten über den 31. 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 Vogelartbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG streifen, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Vogelarten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden.

- Bodendenkmale
 - Bei Bodenerhebungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalfunde im Rheinland, Außenstelle Overath, Die Eichel, 51461 Overath, Tel. 022996903-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalfunde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Erhaltungssatzung / Bauordnungen
 - Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Kaiserstraße“. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich folgende, gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragene Denkmale: Kaiserstraße 44, 58 und 64.

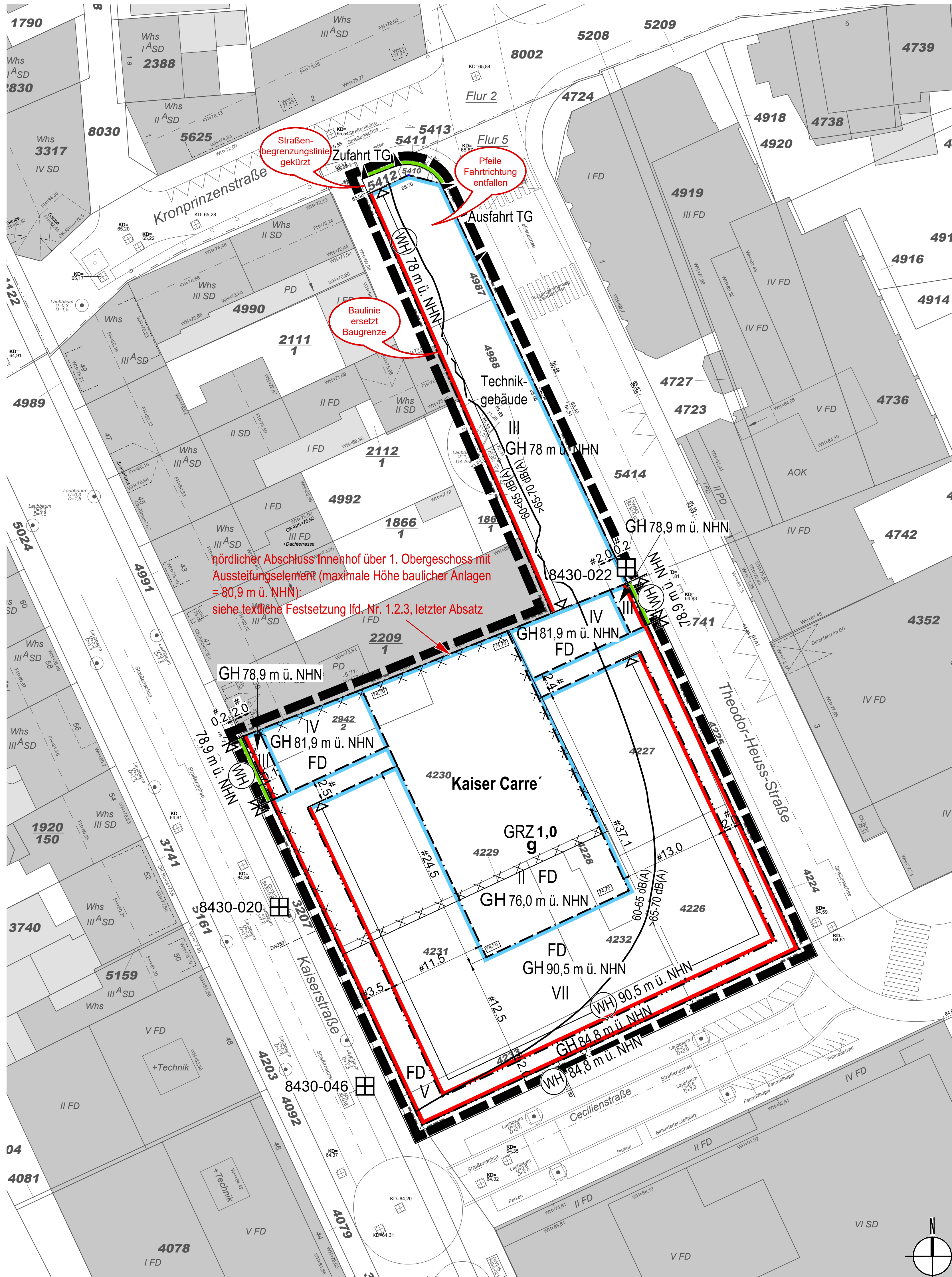
- Rückbaumaßnahmen
 - Beim Rückbau von Gebäudebestand sind die Vorgaben der Allgemeinverfügung über den ordnungsgemäßen Rückbau und die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20. September 2019 einzuhalten.

- Grundwasserstellen
 - Folgende Grundwasserstellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind zu erhalten: 8430-020, 8430-022, 8430-046.

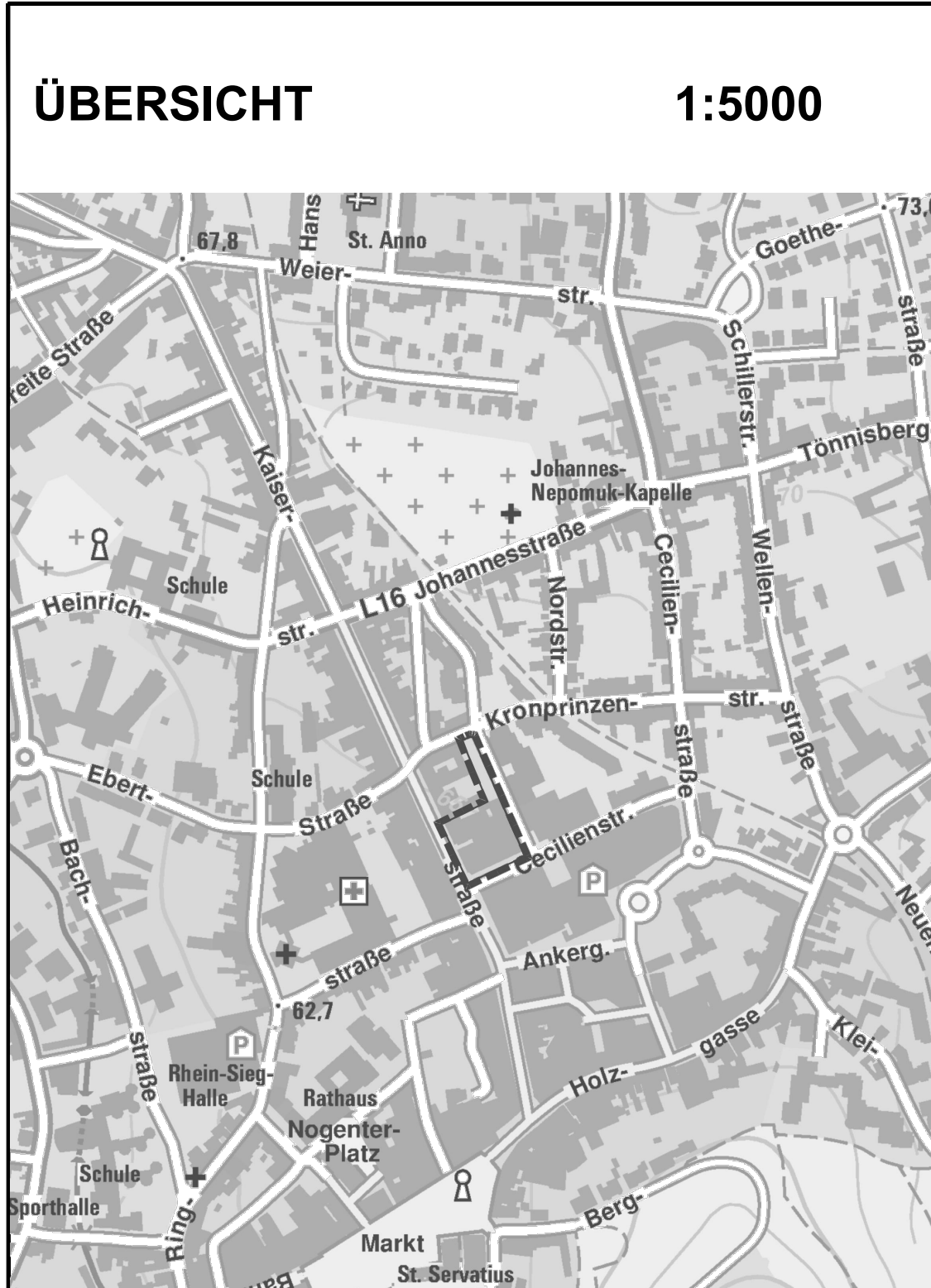
- Telekommunikationsanlagen
 - Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Bestandspläne können von der Planungskunft angefordert werden.

- 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg - Stollberg, Bl. 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 Westnetz GmbH anzufordern.

Änderungen nach erneuter Offenlage rot kursiv dargestellt.



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
	Durchfahrt, Arkade
	Topographisch nachgezeichnetes Gelände (Sichtbar wie oben)
	Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Fluglinie
	Grenzlinie mit Grenzstein
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Hecke
	Zaun

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kaiser Carré großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 1.900 m² Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² mit nativverorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste. Flächen für Beratungsleistungen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzungen mit einer maximalen Nutzfläche von 2.000 m² und Wönnen

Maß der baulichen Nutzung (§ 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 als Höchstmaß über Normalhöhen (NH)
 GH Gebäudehöhe zwingend über Normalhöhen (NH)
 (NH) Wandhöhe zwingend über Normalhöhen (NH)
 N Anfangs- und Endpunkt von Wandhöhen geschlossene Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 Anfangs- und Endpunkt von Baulinien (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
 Zu- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage (TG)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flächdach

1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49

Erläuterungsplan Änderungen nach erneuter Offenlage

Blatt 1 (3)

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 5 M. 1:250

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB beschlossen. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Der Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden.

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 Rat der Stadt Siegburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Satzung beschlossen.

Siegburg, den ...

(Barbara Guckelberger) Technische Beigeordnete

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Tag der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans in Kraft getreten.

Siegburg, den ...

(Stefan Rosemann) Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH (BauGB)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DIE DARSTELLUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE AUSARBEITUNG DES PLANINHALTS
 (Planzeichnerverordnung - PlanZV)
 Planzeichnerverordnung 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.

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
 (BauNVO)
 BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 1. 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

Einwurf und Beibehaltung
 Köln, den 10.05.2021

Stadtplanung Zimmermann GmbH
 Linzer Straße 31 · 50936 Köln
 Tel.: 0221 4711114 · Fax: 0221 4711122