

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Entwurf zur erneuten Offenlage, Stand: Mai 2021)

*Änderungen nach erneuter Offenlage in roter Schrift und kursiv*

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49

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)

##### 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 2.900 m<sup>2</sup> mit nahversorgungs- 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> )
Nahrungs- und Genussmittel	1.500
Gesundheit und Körperpflege	800
Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Bücher	200
Bekleidung	1.500
Schuhe / Lederwaren	800
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	400
Spielwaren / Hobbyartikel	400
Sport und Freizeit	200
Wohneinrichtung	400
Elektro / 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 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 Geschossfläche von 8.500 qm.

*- im Untergeschoss: Kfz- und Fahrradstellplätze, Nebenräume und Erschließungsflächen*

*- im Bereich des Technikgebäudes: Tiefgaragenein-/ausfahrt, Lkw-Anlieferung, Technikflächen und -räume, Erschließungsflächen  
nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.*

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 Wandhöhen  
Die Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen müssen die festgesetzten Höhen in Meter über NHN zwingend einhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika bzw. Brüstung einschließlich Geländer.

1.2.2 maximale Gebäudehöhen  
Die Gebäudehöhen (GH) dürfen die festgesetzte Höhe in Meter über NHN nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika bzw. Brüstung einschließlich Geländer.

1.2.3 Ausnahmen  
Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen - zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, 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. Ummantelungen oder Einhausungen von Dachaufbauten müssen nicht so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO darf der nördliche Abschluss des Innenhof die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 80,9 m ü. NHN 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 Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter straßenseitige Baulinien/Grundstücksgrenzen  
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß hinter auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzten Baulinien zurückbleiben, um Abweichungen zwischen Grundstücks- und rechteckiger Gebäudegeometrie auszugleichen.

1.4.2 Unterschreiten 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.

1.4.3 Überschreiten von Baulinien  
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können Balkone die straßenseitig festgesetzten Baulinien ab dem 6. Obergeschoss um maximal 2,0 Meter ausnahmsweise überschreiten.  
Im Erdgeschoss können straßenseitig festgesetzte Baulinien durch Vordächer bis maximal ~~4,0~~ 1,5 Meter überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 4,5 Meter eingehalten wird.

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

## **1.5 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

### 1.6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Umfassungsbauteilen von Gebäuden:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen 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 Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

### 1.6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen 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 (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

## **1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 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 oberste Dachabschluss des Hauptbaukörpers ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

## **2. Nachrichtliche Übernahme**

### **2.1. Denkmalbereich**

Das Plangebiet ist Teil des nach § 2 DSchG NRW durch das LVR-ADR festgestellten „Denkmalbereich 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. 5109/0068-0 erfasst.

Das „Sanierungskonzept Kaiser-Carré, Siegburg“ (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, **Juni Juli** 2020) ist zu beachten.

### 4. Hinweise

#### 4.1 Kampfmittel

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

#### 4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 (Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020) erstellt. Folgende Vermeidungsmaßnahmen 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-/Abrisszeiten 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 Verbots-tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Vogelarten getötet, verletzt oder erheblich gestört 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 Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 4.4 Erhaltungssatzung / Baudenkmale

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

#### 4.5 Rückbaumaßnahmen

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 Grundwassermessstellen

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

#### **4.7 Telekommunikationslinien/-anlagen**

Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Bestandslagepläne können von der Planauskunft angefordert werden.

#### **4.8 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme)**

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Bau-firmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels von der Westnetz GmbH anzufordern.

Siegburg, .....2021

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz