



KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/7



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
1.1 Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 1 BauNVO)
1.3 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.1 können Verkaufsstellen für den Verkauf an Endverbraucher als Ausnahmen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen (Werksverkauf und Handwerkerprivileg).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)
2.1 Die Gebäudeoberkante (OK) ist an dem höchsten Punkt der Dachhaut zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.2 Die Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherungen, Treppenhäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer beliebigen Länge zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzvorrichtungen) und erforderliche Treppenhäuser dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen zur Industriestraße. Hier sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile von bis zu 0,5 m zulässig, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.
5. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO)
5.1 In einer baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im ersten bis sechsten Obergeschoss nur Stellplätze und Garagen inkl. zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
5.2 Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der in 5.1 genannten Fläche zulässig.
6. Mindestfläche für Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im Gewerbegebiet sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 60 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 60 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Entlang der im Plan mit „LSW“ festgesetzten Linie ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 27 m zu errichten. Die Höhe des Grundelementes der Wand muss 2,0 m betragen. Darauf ist ein Aufsatzelement unter einem Winkel von 45° mit einer Länge von 3,5 m zu errichten. Die zum Plangebiet orientierte Seite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuschaalen.
7.2 Die Nutzungsaufnahme des Parkhauses ist erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Auf die Errichtung einer Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn in der weiteren Planung durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Vorgaben der Regelfallprüfung nach TA-Lärm eingehalten werden. Der Nachweis zur Einhaltung ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.
8. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² sind auf jeweils mindestens 80 % ihrer Fläche mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm zu begrünen. Belichtungsflächen, Glasdächer und technische Aufbauten sind von der Dachbegrünung ausgenommen.
8.2 Die unmittelbar zu den in der Planzeichnung mit 000000000 gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichteten, fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,5 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl muss mit der gewählten Art der Berankung (Rankhilfe oder Selbstklimmer) korrespondieren. Eine Rankhilfe kann mit der Fassade dauerhaft verbunden oder als eigenständige Konstruktion vor der Fassade errichtet werden. Die Qualitätskriterien der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbaue u.V., Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen* (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 69 BauO NRW)

- 1. Werbeanlagen
1.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer maximal 10 m² großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.
1.2 Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.
1.3 Pylone und Stelen sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m, Fahnen- und Werbemasten bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.
C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1. 110-kV-Hochspannungskabel
Nördlich des Plangebiets verläuft das 110-kV-Hochspannungskabel Siegburg-Stallberg. Der Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels beträgt insgesamt 5,0 m (2,5 m beidseitig der Leitungsebene). Innerhalb des Sicherheitsbereichs sind größere Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen sowie Überbauung oder Bepflanzung durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher nicht zulässig, um die durchgängige Erreichbarkeit des Hochspannungskabels zu sichern. Die genaue Lage des Hochspannungskabels kann in der Realität von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an: Stellungnahmen@west-netz.de, zu richten.

D. Hinweise

- 1. Artenschutz
1.1 Bauaufreimmachung
Rodungs- und Fallarbeiten sind ausschließlich außerhalb des Brutzeitraums der Vögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Alternativ kann eine Kontrolle auf Brutester vor Beginn der Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Nachweise über die erfolgten Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
1.2 Vogelschlag an Gebäuden
Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwertiger Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudeteilen, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.
1.3 Lichtemissionen
Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungspläne für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsstärke, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018), Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtemissionen* entnommen werden.
1.4 Ausgleichsmaßnahmen
Vor dem Abrissstermin ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) eine visuelle Kontrolle durchzuführen, um einen möglichen Besatz (Fledermäuse) festzustellen. Außerdem sind vor dem Abrissstermin Ausgleichsmaßnahmen in Form von fünf Spaltenkästen oder zwei großen Spaltenkästen umzusetzen. Die Kästen sind an geeigneten Stellen in unmittelbarer Umgebung aufzuhängen und können nach erfolgtem Neubau auch am Parkhausgebäude angebracht oder integriert werden.
2. Abfallwirtschaft
2.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
2.2 Im Rahmen der Bauaufreimmachung der Grundstücke anfallendes bauschütthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenaufluffungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
2.3 Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
3. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Plangebiet empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaureifen etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite.
4. Erdbebengefährdung gemäß DIN 4149:2005
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen*, Karte zu DIN 4149, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Erdbebenzone 1 (Gebiete, in denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungslevel ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s²) und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartiger Untergrund) und S (Gebiete tiefer Bekennstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

5. Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplans ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ein Altstandort mit der Vorlaufnummer Nr. 998 erfasst. Hinweise auf nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen liegen dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises nicht vor. Außerdem wird der Planbereich nordwestlich durch den sanierten Altstandort mit der Nr. 5109/1267-0 und östlich durch den Altstandort 5209/1003-0 tangiert.
Werden bei den Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
Aushubbeden sind nach Durchführung von abfalltechnischen Untersuchungen ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen. Der Untersuchungsumfang und der geplante Entsorgungsweg ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

6. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

7. Baudenkmal

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden zwei Baudenkmäler
• Alleestraße 18 - Wohn- und Bürohaus
• Alleestraße 18 - Wohn- und Bürohaus, Kindergarten.
Das Gebäude mit der Hausnummer 18 ist unter der Ifd. Nummer 213 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Kreisstadt Siegburg eingetragen. Für das Gebäude mit der Hausnummer 28 erfolgte die Eintragung unter der Ifd. Nummer 65.

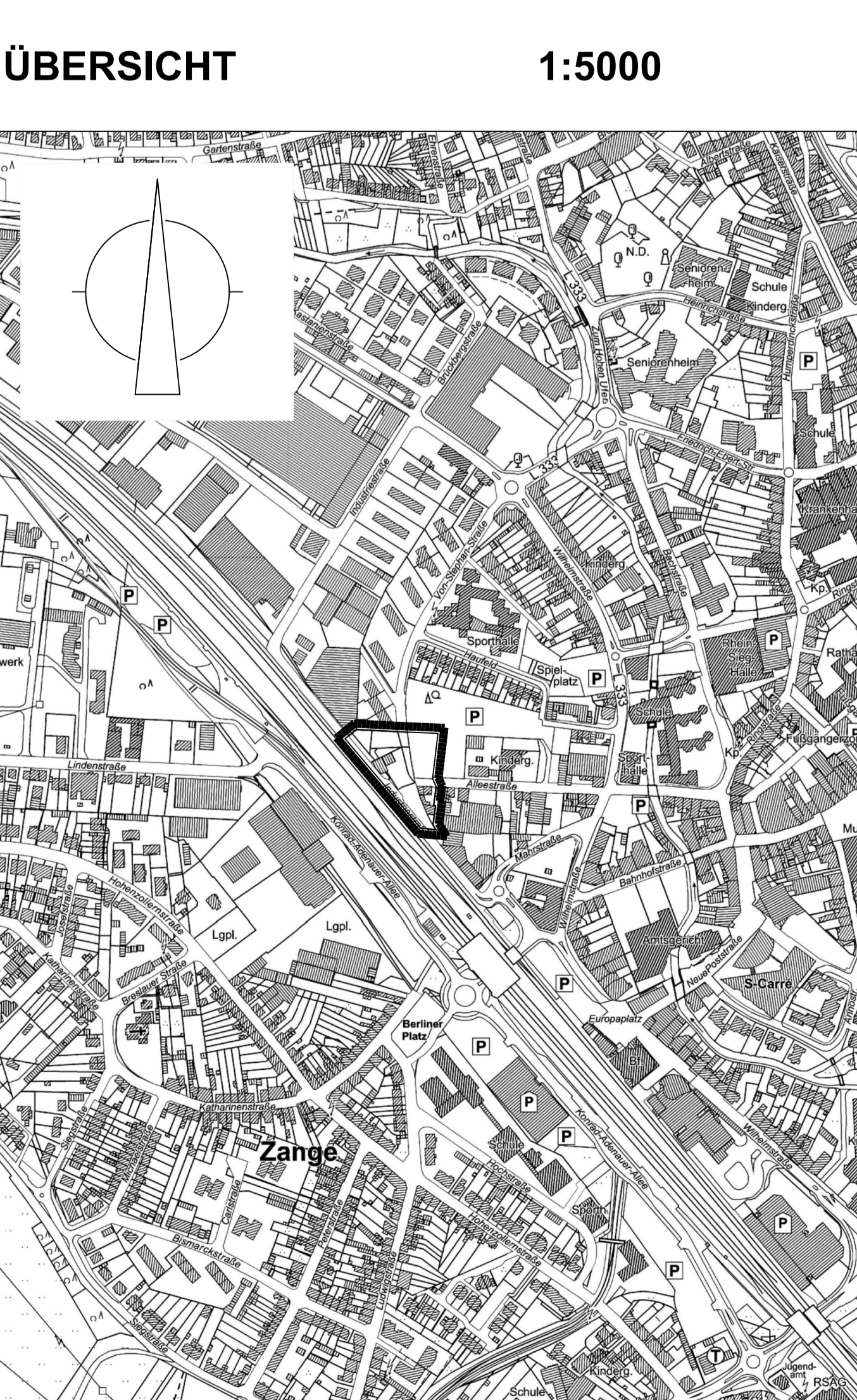


Table with 2 columns: ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE and ZEICHNERISCHER FESTSETZUNGEN. Contains symbols for building types, setbacks, and other planning elements.

Table with 2 columns: PLANZEICHENERKLÄRUNG and RECHTSGRUNDLAGE. Contains detailed descriptions of symbols and legal references.

Table with 2 columns: BEBAUUNGSPLAN NR. 50/7 and GEMEINDE: Siegburg. Contains administrative information and signatures.