

# KREISSTADT SIEGBURG

---

## **Bebauungsplan Nr. 50/7**

Bereich zwischen Von-Stephan-Straße, Alleestraße und Industriestraße im Siegburger Zentrum

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**

Ergänzungen/Änderungen: kursiv/unterstrichen

### **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. §§ 1 und 8 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.1 können Verkaufsstätten 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, Sonnenschutzeinrichtungen) 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 Grundelements 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 auszuschaftern.

- 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 m<sup>2</sup> sind auf jeweils mindestens 80 % ihrer Fläche mit einer Mindestaufbaustärke 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 Landschaftsbau e.V. „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ ([www.fll.de](http://www.fll.de))) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten

**B. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

**1. Werbeanlagen**

- 1.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer maximal 10 m<sup>2</sup> 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 Sieburg-Stallberg. Der Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels beträgt insgesamt 5,0 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse). Innerhalb des Sicherheitsbereiches 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](mailto:Stellungnahmen@west-netz.de), zu richten.

## **D. Hinweise**

### **1. Artenschutz**

#### 1.1 Baufeldfreimachung

Rodungs- und Fällarbeiten 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 Brutnester 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 gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, 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. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, 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 Lichtimmissionen“ entnommen werden.

## 1.4 Ausgleichsmaßnahmen

Vor dem Abrisstermin ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) eine visuelle Kontrolle durchzuführen, um einen möglichen Besatz (Fledermäuse) festzustellen.

Außerdem sind vor dem Abrisstermin 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 Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) 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 Bombenabwürfe. 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 Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

[www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-06/20230601\\_2\\_22\\_Leitfaden-Kampfmittelverordnung.pdf](http://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-06/20230601_2_22_Leitfaden-Kampfmittelverordnung.pdf).

## **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 Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s<sup>2</sup>) und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen 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 vorläufigen 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.

Aushubböden 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 Eichthal, 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. Niederschlagswasserbeseitigung / Starkregen / Hochwasser

Die ausreichende Rückhaltung des Niederschlagswassers und ordnungsgemäße Entsorgung verschmutzten Wassers werden über das zu erstellende Entwässerungskonzept gewährleistet. Hierbei sind, zur Verringerung des Umfangs einer Ableitung von Regenwasser, die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz insbesondere zur ortsnahen Versickerung (LANUV Arbeitsblattes 52, Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten.

Das Planungsgelände kann sowohl durch Starkregen teilweise von Überflutungen betroffen sein als auch im Falle eines Extremhochwassers oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen. In Zukunft ist klimawandelbedingt mit einer Zunahme von Extremereignissen zu rechnen.

Für den Hochwasserschutz gilt die Eigenvorsorgepflicht und die allgemeine Sorgfaltpflicht. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- maßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminde- rung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

## **8. Baudenkmal**

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden zwei Baudenkmäler

- Alleestraße 28 – Wohn- und Bürohaus
- Alleestraße 18 – Wohn- und Bürohaus, Kindergarten.

Das Gebäude mit der Hausnummer 18 ist unter der lfd. Nummer 213 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Kreisstadt Siegburg eingetragen. Für das Gebäude mit der Hausnummer 28 erfolgte die Eintragung unter der lfd. Nummer 65.