



# KREISSTADT SIEGBURG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31/1

### MIT VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



#### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung, vorhabenbezogenes Baugebiet, Zweckbestimmung Holzhandel** (§ 12 Abs. 2 und 3a) BauGB)
  - Innere des Plangebietes sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig.
  - Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
  - Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
  - Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen ist bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante Firststein.
  - Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Photovoltaik (PV)-Anlagen auf maximal 0,75 m überschritten werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 

In der festgesetzten, abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.
- Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt innerhalb des gesamten Plangebietes auf der Länge der Außenwand 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.
- Mindestfläche für Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 

Innere des Plangebietes sind mindestens 2.500 qm Dachfläche für PV-Anlagen vorzusehen.
- Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Im Plangebiet sind Lagerhäuser geschlossen und schalldicht auszuführen. Als Anforderung für geschlossene Fassaden und Dächer gilt ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß von mindestens R<sub>w</sub> = 40 dB.
  - Wandöffnungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern gutachtlich die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Pflanzung von Einzelbäumen
 

Im Plangebiet sind mindestens 10 standortheimische Einzelbäume (H. 3xv. STU 18-20 cm) innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

- Dachbegrünung**

Das Flachdach mit der Bezeichnung „FD“ ist extensiv mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm zu begrünen. Verglaste Flächen und Technischen (mit Ausnahme von PV-Anlagen) sind von der Dachbegrünung ausgenommen. PV-Anlagen sind zulässig.
- Die v.g. Pflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Vegetationszeiten durchgeführt sein. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.**

#### Örtliche Bauvorschriften

- Glanzende oder reflektierende Oberflächen von Umfassungsbauteilen baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer, Stützwände) sind nicht zulässig.
- Einfriedungen sind bis max. 2 m zulässig. Sie sind als Stabträgerzaun auszuführen.

#### Nachrichtliche Übernahme

Anbaubeschränkungszone entlang der BAB A3

Gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren Naturerschutzbereich unzulässig zu errichten oder anders genutzt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit gegenläufig sind der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

#### Hinweise

- Artenschutz**
  - Baufeldfreimachung**

Rodungs- und Fallarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 15. November bis 28. (29.) Februar durchzuführen. Sofern der Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich zu melden und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.
  - Vogelschlag an Gebäuden**

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegeln liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.
  - 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 vermeintlichen 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 Seite 4 von 8 können der LANUV-Info 42 (2018); „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.

- Abfallwirtschaft**
  - Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
  - Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes Bauabfallhaltiges oder organologisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenaufluffungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - 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 Entsorgungslage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Erdbeengefährdung gemäß DIN 4149:2005**

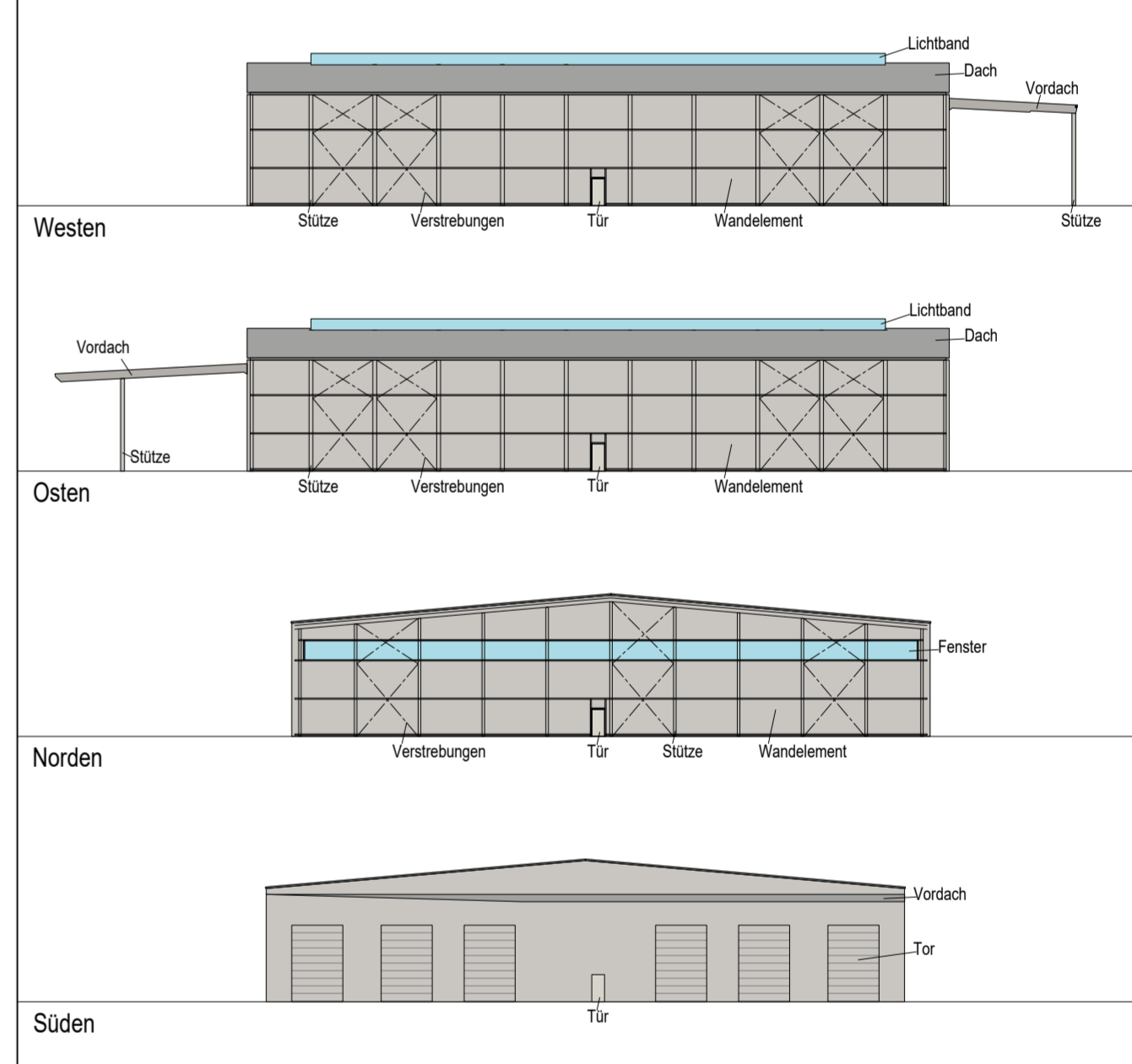
Das Planungsgebiet liegt in der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T.
- Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler 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.
- Kampfmittel**

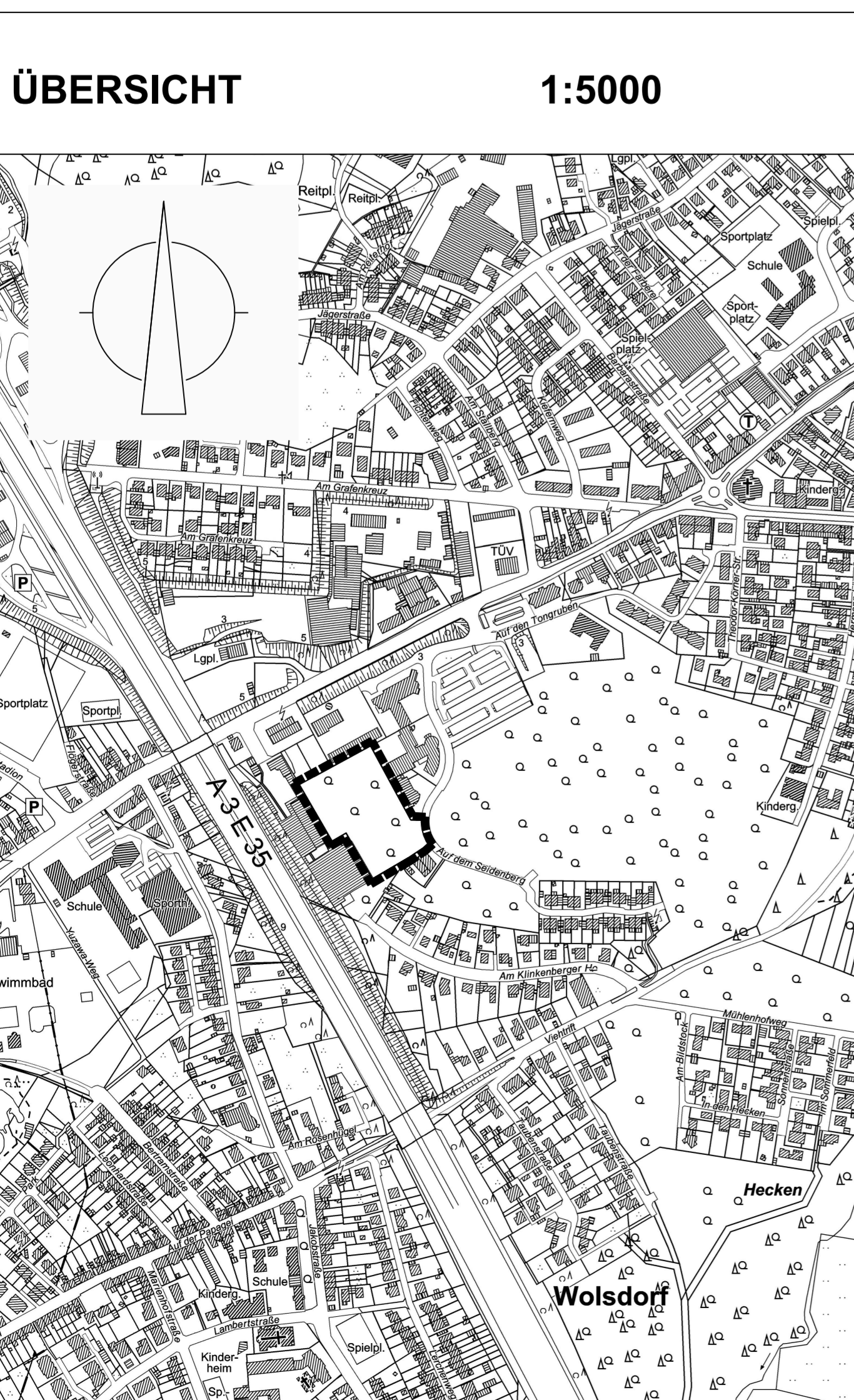
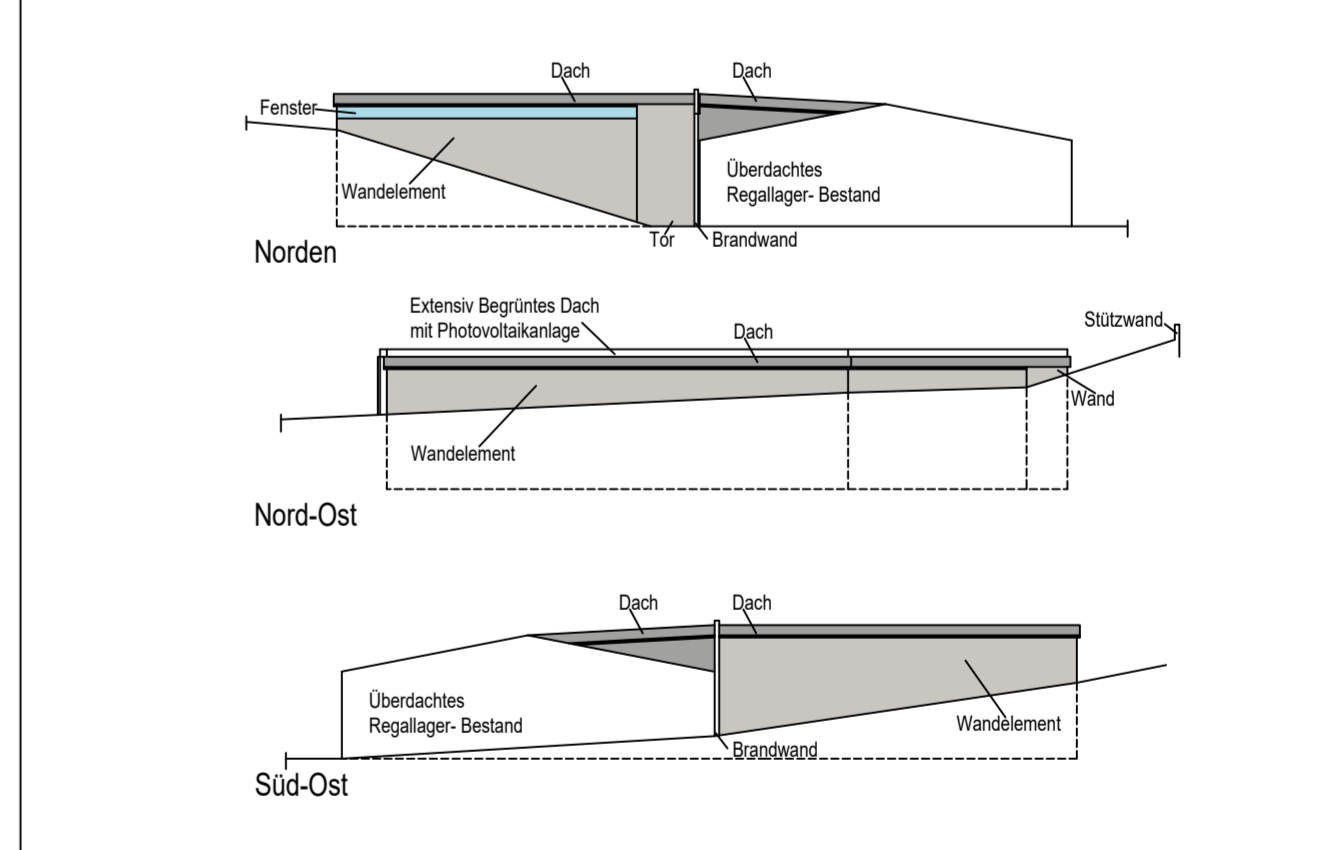
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermutete Bodenkampfmittel. Der Kampfmittelbegehrdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Plangebiet. Die Befragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Spezialarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der KBD eine Bohrtuchdetektion. Es ist in diesem Falle der Leitenden auf der Internetseite des KBD zu beachten.
- Einsicht in technische und sonstige Regelwerke**

Auf die in den textlichen Festsetzungen dieser Satzung Bezug genommenen technischen und sonstigen Regelwerke können bei der Kreisstadt Siegburg, im Planungs- und Bauaufsichtsamt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### Ansichten große Halle



#### Ansichten kleine Halle



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE		PLANZEICHENERKLÄRUNG	
	Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10		Einstiegseschicht
	Wohngebäude ohne Hausnummer		Kappe (Schieber)
	Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude		Unterflurhydrant
	Öffentliches Gebäude z.B. Schule		Kabelschacht, Kabelkasten
	Durchfahrt, Arkade, topographisch nachgetragenes Gebäude		Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
	Zahl der Vollgeschosse z.B. 04		Bordstein
	Gemeindegrenze		Straßensinkkasten
	Gemarkungsgrenze		Mauer
	Fluggrenze		Straßenname
	Flurstücksgrenze mit Grünstein		Baum / Baumscheibe
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt		SD Satteldach
	Hecke		PD Pultdach
	Zaun		MD Mansarddach
			FD Flachdach

RECHTSGRUNDLAGE	
<b>BauGB:</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221) geändert worden ist.
<b>BauNVO:</b>	Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.
<b>Bauo:</b>	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
<b>GO NRW:</b>	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
<b>Planungsrecht:</b>	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVer) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 21. November 2015.
<b>Planungsrecht:</b>	Planungsrecht (Planungsrechtverordnung vom 18. Dezember 1900 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31/1			
Ausfertigung	GEMARKUNG: Wolsdorf	FLUR: 2	M. 1:500
Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	In der Zeit vom ... bis ... ist dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren beschlossen. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt worden.	Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan als Satzungsbeschluss am ... beschlossen.
Siegburg, .....	Siegburg, .....	Siegburg, .....	Siegburg, .....
(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan als Satzungsbeschluss am ... beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Siegburg, .....	Siegburg, .....	Siegburg, .....	Siegburg, .....
(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister