

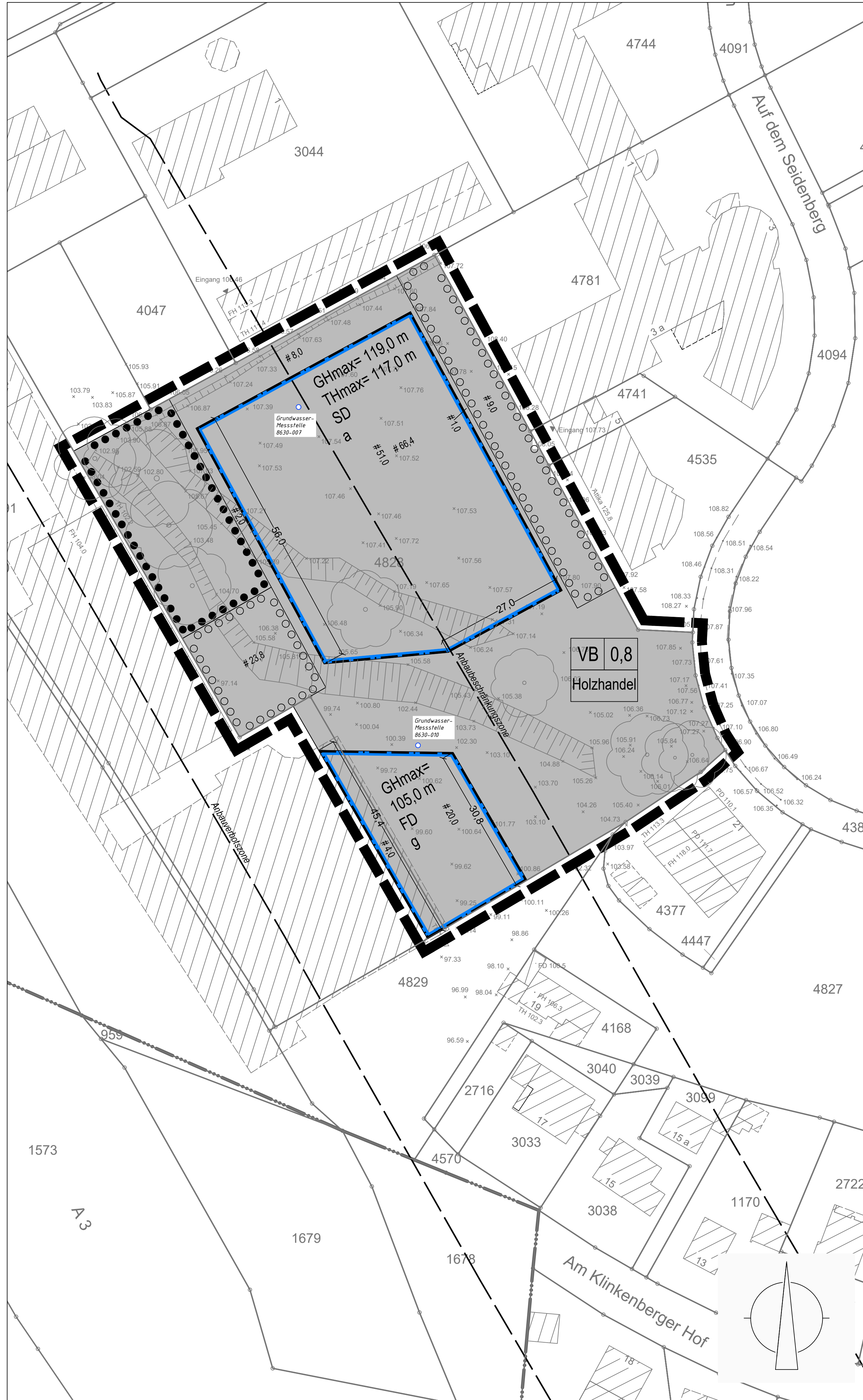


KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31/1

MIT VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung, vorhabenbezogenes Baugelände, Zweckbestimmung Holzhandel** (§ 12 Abs. 2 und 3a) BauGB
- Innerhalb des Plangebietes sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig.**
- 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 um 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)

Innerhalb 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 Dach gilt ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R_w = 40 dB.
 - Wandöffnungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern gutachtlich die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**
 - 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 Technikflächen (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** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - Glänzende oder reflektierende Oberflächen von Umfassungsbauwerken baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer, Stützwände) sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen sind bis max. 2 m zulässig. Sie sind als Stabträger auszuführen.
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 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 befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die 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.
 - Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn**

Kräne und ähnliche Baugeräte bedürfen ab einer Höhe von 155 m über NNH der luftrechtlichen Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf.
- Hinweise**
 - Artenschutz**
 - Baufeldreimachung

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 gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtiger Gläser, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.
 - Lichtmissionen

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 Lichtmissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbpektrum 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 Bauraumplanung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) 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 Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Erdbefengefährdung gemäß DIN 4149:2005**

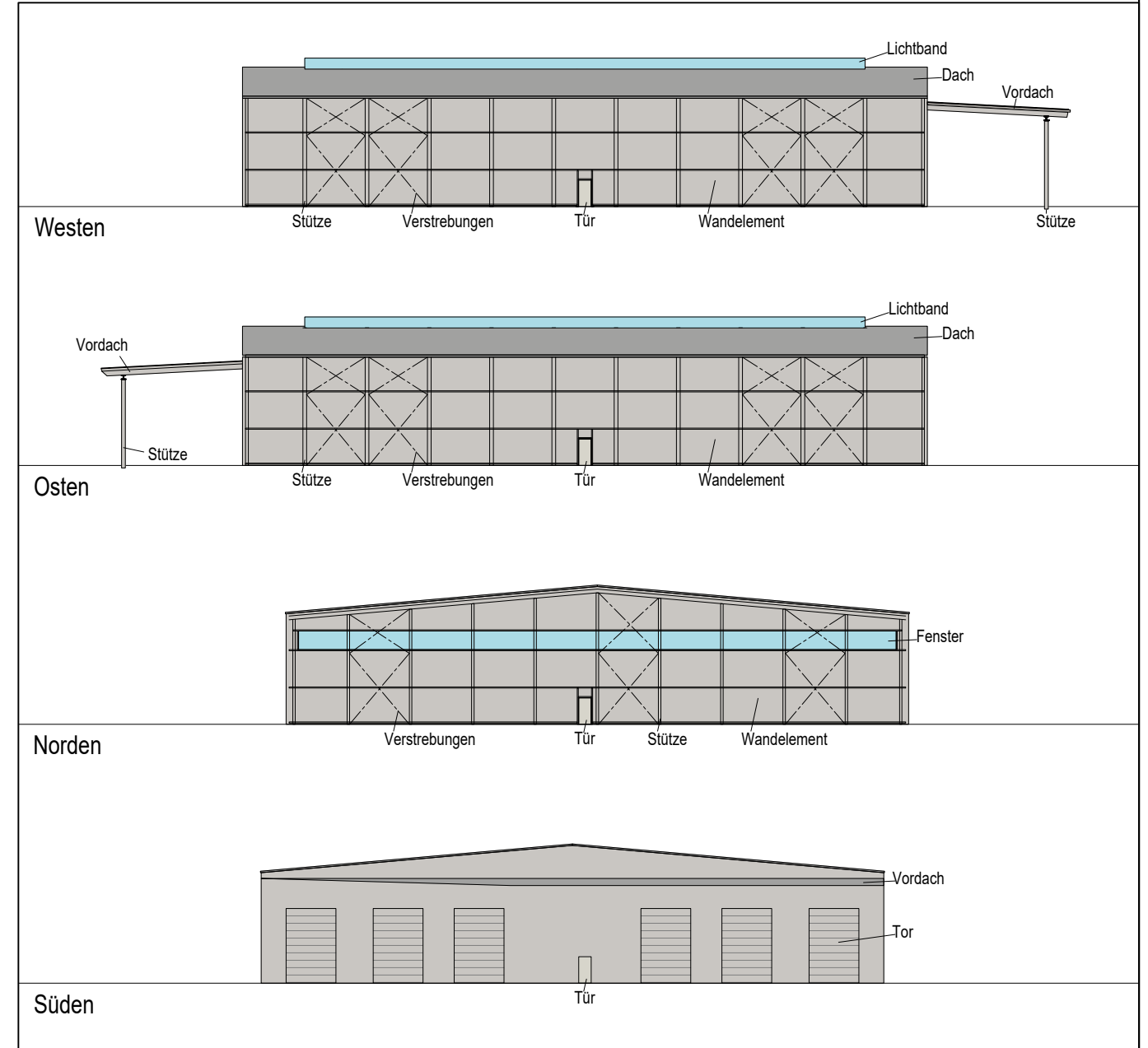
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T.
- Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9300-0, Fax: 02206/9300-22, 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 Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
- Kampfmittel**

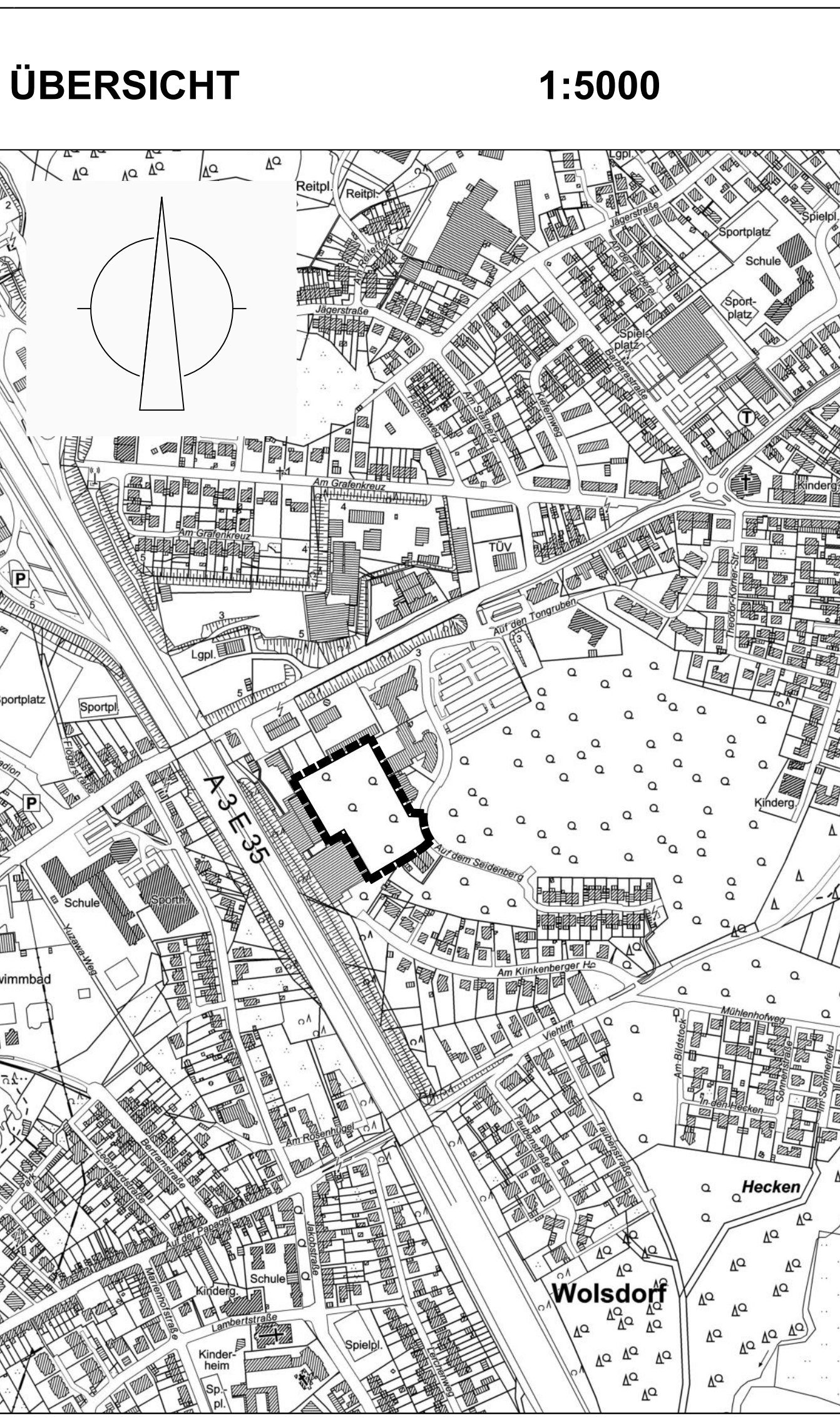
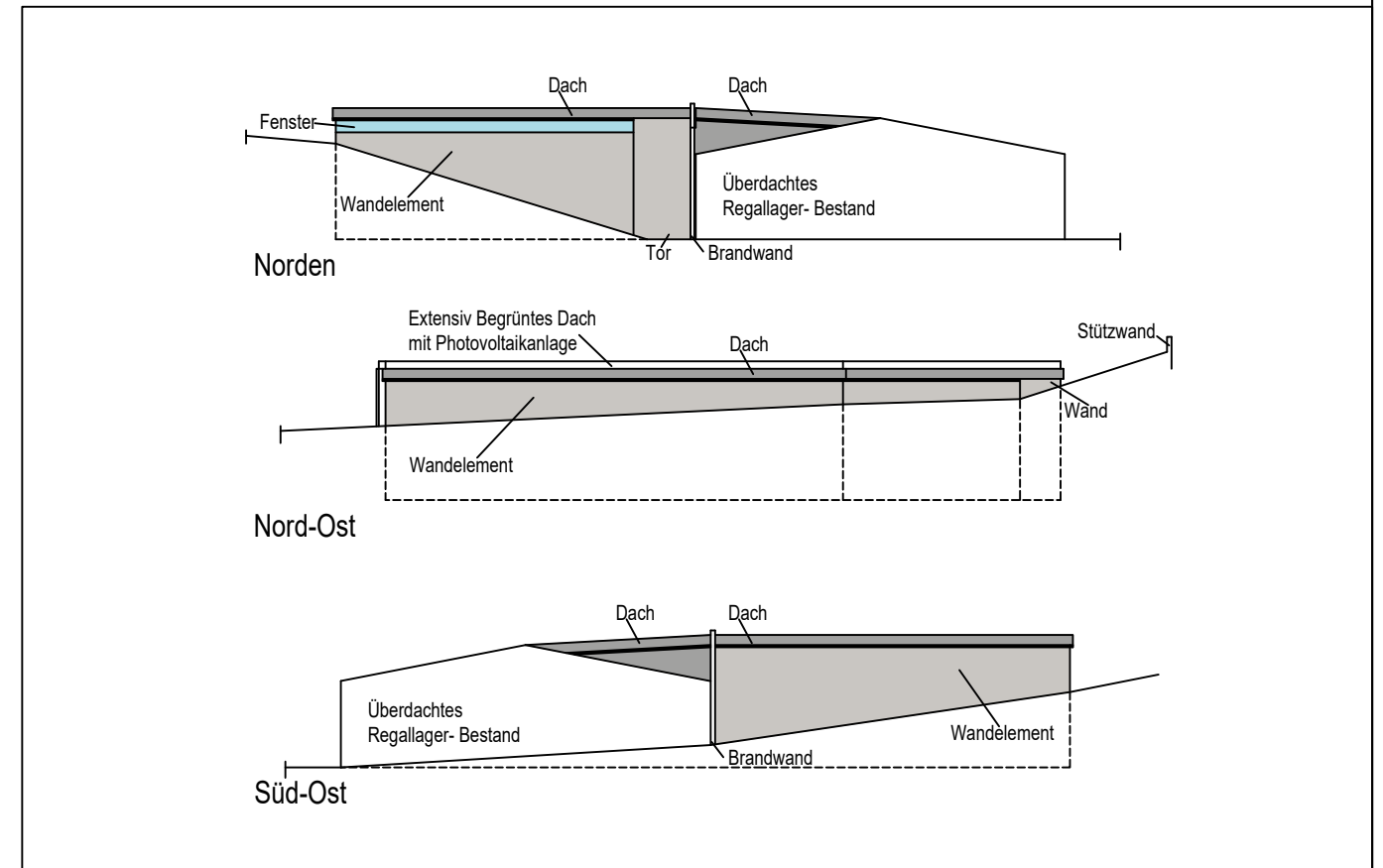
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermutete Bodenkampfmittel. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Plangebiet. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschleifen. Erfolgreich Spezialtaufarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählschlagungen, Verarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Es ist in diesem Falle der Leitfaden 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.
- Schutzgut Wasser**
 - Für die zu erwartenden Starkregenüberflutungen im Plangebiet und im benachbarten Bereich an der Ostseite der Autobahnbrücke ist Vorsorge vor nachteiligen Folgen eines Starkregenereignisses zu treffen. Für das Plangebiet ist ein Überflutungsanachweis vorzulegen.
 - Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinweislich dargestellten Grundwasserstellen sind zu erhalten, bzw. bei einem unvermeidbaren Wegfall ordnungsgemäß durch ein hierfür zugelassenes Fachunternehmen mit aktuellem DVGW-Zertifikat W 120 rückzubauen und nach Rücksprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Fachbereich Grundwasser- und Bodenschutz an geeigneter Stelle neu zu errichten sind. Der Rück- und der Neubau sind durch ein

Ansichten große Halle



Ansichten kleine Halle



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE	PLANZEICHENERKLÄRUNG
	I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	VB Vorhabenbezogenes Baugelände (VB) Zweckbestimmung Holzhandel
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Timmax= 114,0 m maximale Traufhöhe z.B. 118,0 m üNNH Grimax= 118,5 m maximale Gebäudehöhe z.B. 121,0 m üNNH
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 4 BauGB) g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs: Köln, den	
H+B Stadtplanung Kunibertskloster 7-9 50509 Köln Tel.: 0221/95268633 Fax: 0221/89994132	
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen gem. § 1 PlanVO entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegburg, gez.	

RECHTSGRUNDLAGE
BauGB: Baugesetzlich in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 2211) geändert worden ist.
BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2023 (BGBl. I S. 170) geändert worden ist.
BauO: 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. 516) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
GO NRW: 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).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) 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.
Planungszeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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	FLUR: 2	M. 1:500
GEMARKUNG: Wolsdorf		
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 ortsbekannt gemacht.	In der Zeit vom bis ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Am ortsbekannt gemacht. 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 ortsbekannt gemacht.
Siegburg,	Siegburg,	Siegburg,
(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 am als Sitzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbekannt gemacht.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.	Siegburg,	Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Siegburg,	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister
(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister