

# KREISSTADT SIEGBURG

---

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31/1, „Erweiterung der Holz Bauer GmbH“**

Bereich am westlichen Rand des Seidenbergs, zwischen dem Betriebsgelände der Bauer Holz GmbH und der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen „Auf den Tongruben“, „Auf dem Seidenberg“ und „Am Klinkenberger Hof“ im Stadtteil Stallberg

### **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung, vorhabenbezogenes Baugebiet, Zweckbestimmung Holzhandel  
(§ 12 Abs. 2 und 3a) BauGB)

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig.
- 1.2 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.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen ist bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante Firststein.
- 2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Photovoltaik (PV)- Anlagen um maximal 0,75 m überschritten werden.

3. 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.

4. 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.

## 5. 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.

## 6. Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Im Plangebiet sind Lagerhäuser geschlossen und schalldicht auszuführen. Als Anforderung für geschlossene Fassaden und Dächer gilt ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 40$  dB.
- 6.2 Wandöffnungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern gutachtlich die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

## 7. Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 7.1 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.

### 7.2 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.

- 7.3 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)

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

## **Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. 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.

## 2. Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn

Kräne und ähnliche Baugeräte bedürfen ab einer Höhe von 155 m über NHN der luftrechtlichen Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf.

## Hinweise

### 1. Artenschutz

#### 1.1 Baufeldfreimachung

Rodungs- und Fällarbeiten 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.

#### 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 halbdurchsichtigen 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 Seite 4 von 8 können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen 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. Erdbebengefährdung gemäß DIN 4149:2005

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

### 4. 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.

### 5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. 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 Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Es ist in diesem Falle der Leitfaden auf der Internetseite des KBD zu beachten.

### 6. 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.

### 7. Schutzgut Wasser

- 7.1 Für die zu erwartenden Starkregenüberflutungen im Planbereich und im benachbarten Bereich an der Ostseite der Autobahnböschung ist Vorsorge vor nachteiligen Folgen eines Starkregenereignisses zu treffen. Für das Plangebiet ist ein Überflutungsnachweis vorzulegen.

7.2 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinweislich dargestellten Grundwassermessstellen 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 geologisches/hydrogeologisches Fachgutachterbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

Siegburg, 04.09.2024