



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** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - Innerhalb 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 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 Dächer gilt ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R_w = 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 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

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

Nachrichtliche Übernahmen

- Anbaubeschränkungszone entlang der BAB A3**
 - Gemäß § 9 Abs. 2 FStGr 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 und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortserdfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
 - Werbeanlagen in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße BAB in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig, in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch an der Stelle der Leistung oder bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Auf § 53, 46 StVO wird verwiesen.
 - Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStGr ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStGr keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Beginn dem Fernstraßen-Bundesamt anzuzeigen. Insbesondere darf von der Anlage keine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer oder der BAB durch Blendwirkung ausgehen. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und in Form von ggf. notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

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**
 - 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.
 - Vogelschlag an Gebäuden**

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefallenen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtiger Gläser, hochwertiger Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudeteilen, 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. Beleuchtungspläne 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 9 können der LANUV-Info 42 (2016): Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtemissionen entnommen werden.

Abfallwirtschaft

- Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Im Rahmen der Baureinmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Entsorgungswege des abzuführenden 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.

Erdbebengefährdung gemäß DIN 4149:2005

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

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02203/93030-0, Fax: 02203/93030-222, 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 Bodenkampfmittelanlagen. Der Kampfmittelbegegnungsdienst (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 abzuschieben. Erfolgen Spezialuntersuchungen mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Es ist in diesem Falle der Leitfaden auf der Internetseite des KBD zu beachten.

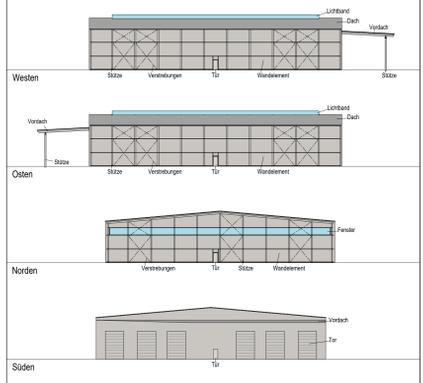
Einsicht in technische und sonstige Regelwerke

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

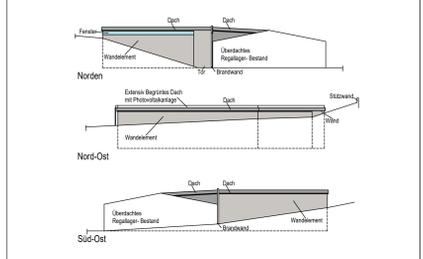
Schutzgut Wasser

- Für die zu erwartenden Starkregenüberflutungen im Planbereich und im benachbarten Bereich an der Ostseite der Autobahnbrücke ist Vorsorge vor nachteiligen Folgen eines Starkregenereignisses zu treffen. Für das Plangebiet ist ein Überflutungs nachweis vorzulegen.
- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich dargestellten Grundwasseremissionsstellen sind zu erhalten, bzw. bei einem unvermeidlichen 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 am geeigneter Stelle neu zu errichten sind. Der Rück- und der Neubau sind durch ein

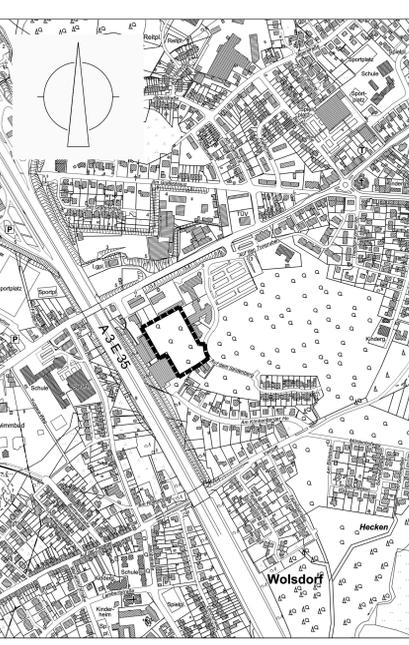
Ansichten große Halle



Ansichten kleine Halle



ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen, Wirtschaftliche oder Industriegebäude
- Öffentliches Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgegriffenes Gebäude
- Mauer
- Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Hecke
- Zaun
- Tor
- Stützen
- Einsteingeschicht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- Höheanlage in Meter über Normalhöhen Null
- Bordstein
- Straßenlaternen
- Geböts-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- MD Mansarddach
- FD Flachdach

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

VB Vorhabenbezogenes Baugebiet (VB) Zweckbestimmung Holzhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Tihrmax 114,0 m

maximale Traufhöhe z.B. 118,0 m ü.MNN

GHmax 118,5 m

maximale Gebäudehöhe z.B. 121,0 m ü.MNN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (23 Abs. 3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen

Umgrünzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Festsetzungsinhalt

z.B. 30,0 Streckenmaß

z.B. # 15,0 Parallelmaß

Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

SD Satteldach

Nachrichtliche Übernahmen

40 m - Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 1 FStGr

100 m - Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStGr

RECHTSGRUNDLAGE

- BauGB:**
- Baugesetzbuch 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. 221) 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. 2023 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 04. 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 Ordnungsmaßnahmen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 26. August 1999 (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.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (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 16.03.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.03.2023 erstmalig bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zeitlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.	In der Zeit vom 27.03. bis 28.04.2023 ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zeitlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 24.06. bis 02.08.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Betroffenen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zeitlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Siegburg	Siegburg	Siegburg
(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister
Gem. § 4a Abs. 3 BauGB hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 04.03. bis 04.04.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt.	Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am 20.05.2025 als Sitzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss hat den Bebauungsplan am 20.05.2025 als Sitzung beschlossen. Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Siegburg	Siegburg	Siegburg
(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister	(Stefan Rosemann) Bürgermeister