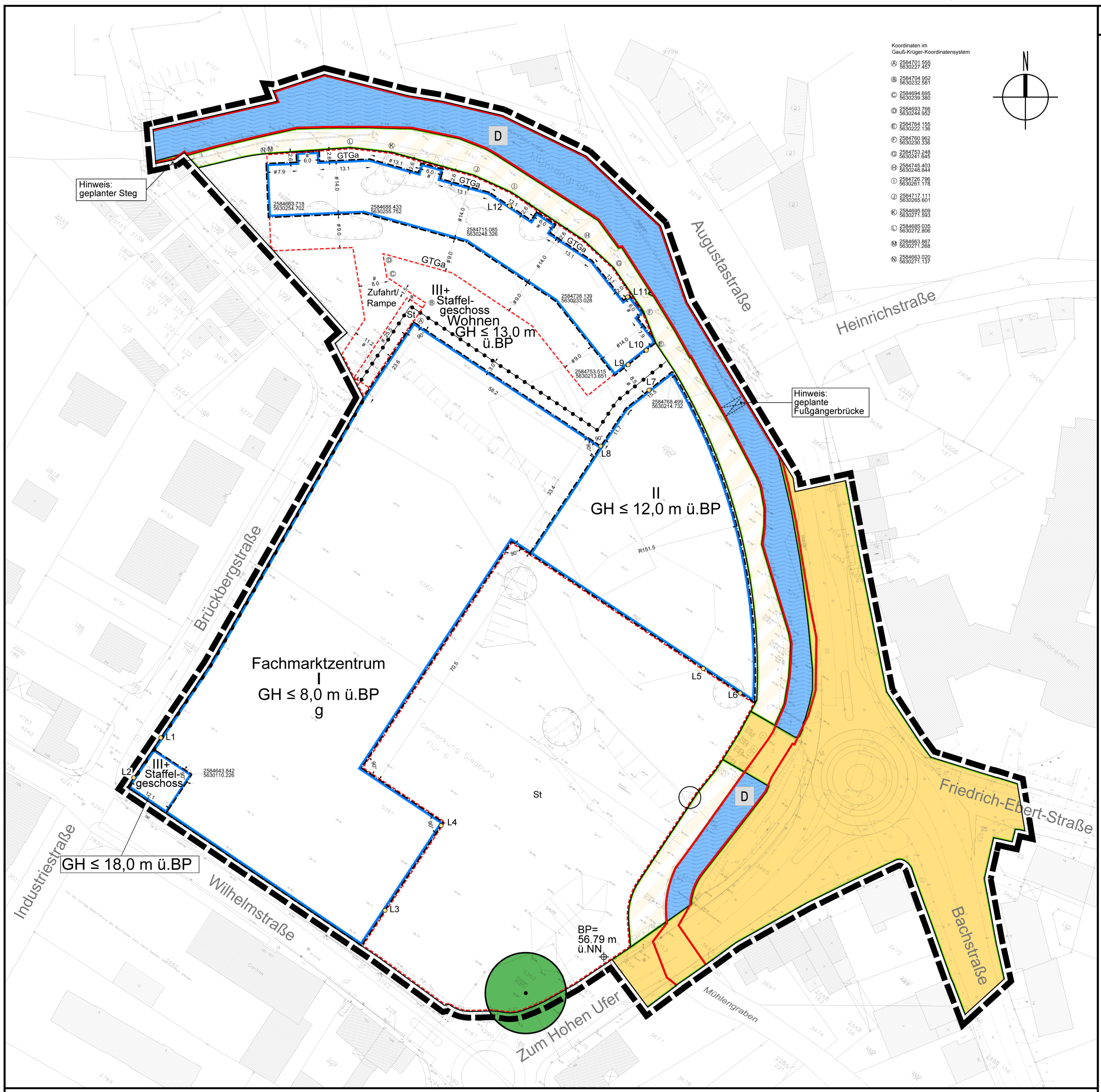
K R E I S S T A D T   S I E G B U R G

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 44/ 5

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan

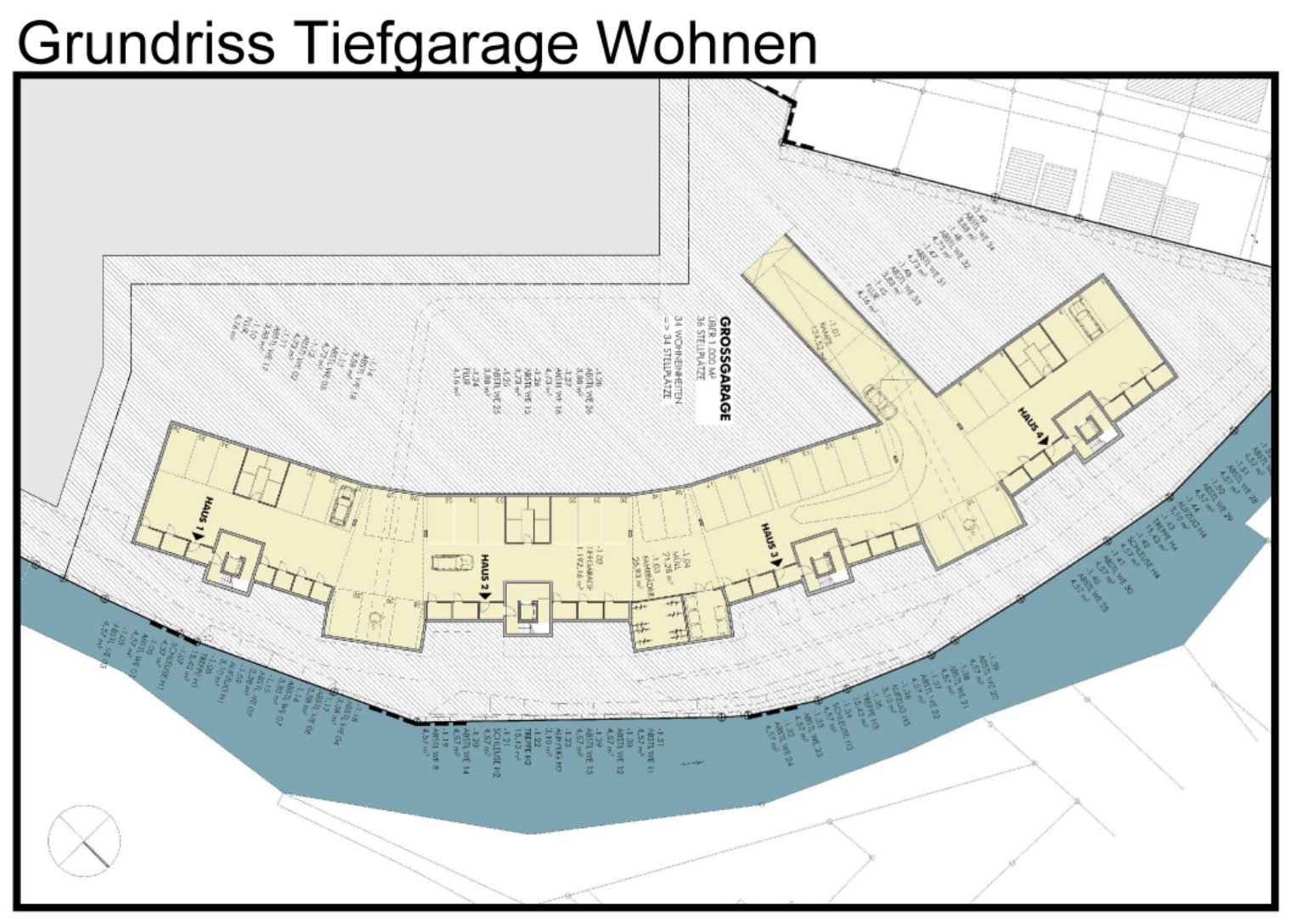


Koordinaten im Gauß-Krüger-Koordinatensystem

Ⓐ	2584701.555	5630227.457
Ⓑ	2584704.952	5630232.581
Ⓒ	2584694.695	5630239.380
Ⓓ	2584693.766	5630244.952
Ⓔ	2584764.155	5630222.136
Ⓕ	2584760.962	5630230.336
Ⓖ	2584753.248	5630241.645
Ⓗ	2584745.403	5630248.844
Ⓘ	2584726.796	5630261.178
Ⓙ	2584717.111	5630265.601
Ⓚ	2584695.609	5630271.593
Ⓛ	2584685.035	5630272.806
Ⓜ	2584663.867	5630271.268
Ⓝ	2584663.020	5630271.137

Hinweise: Gestaltung/ Konzeption

Grundriss Tiefgarage Wohnen

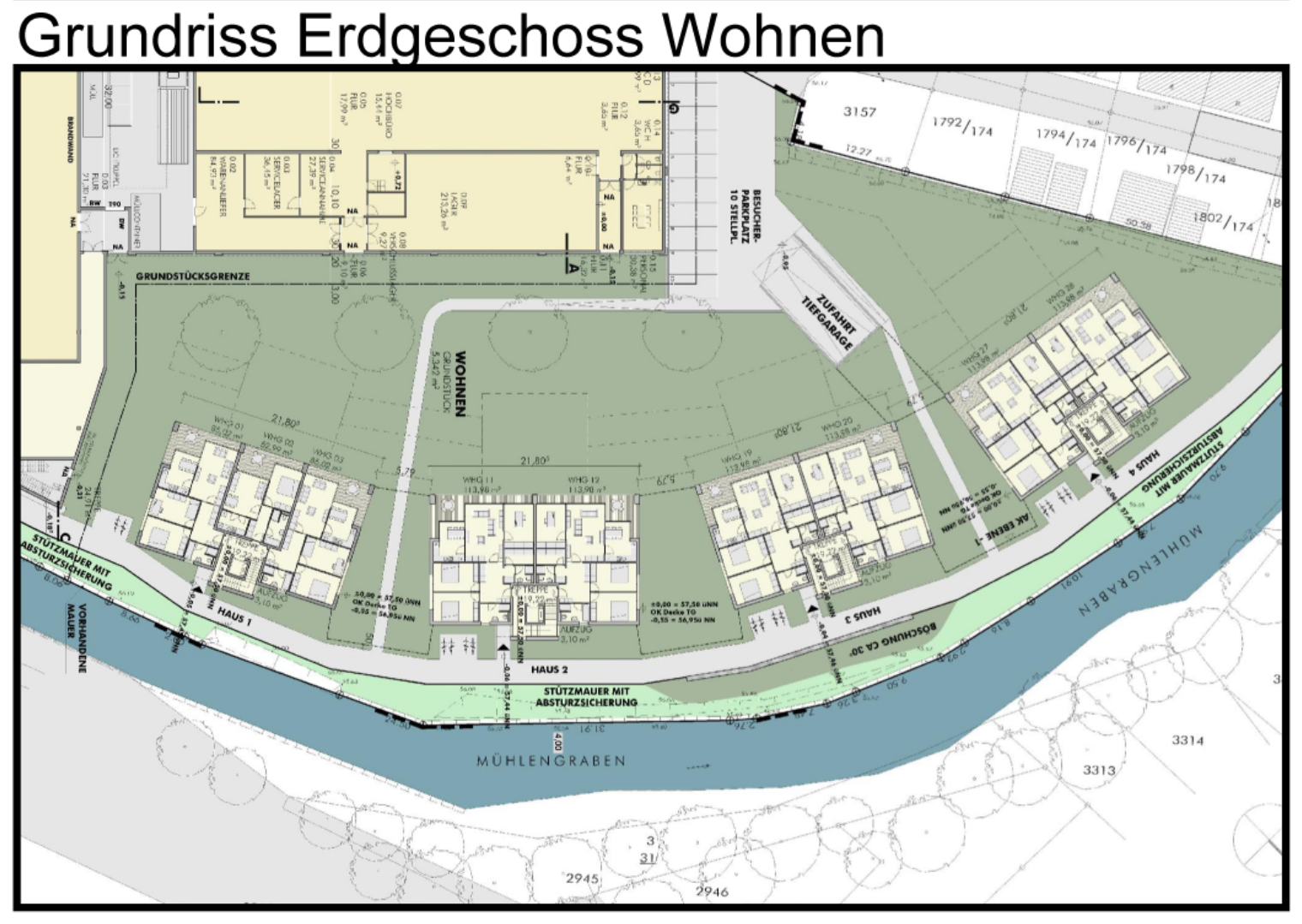


Perspektivische Darstellung Heinrichstraße

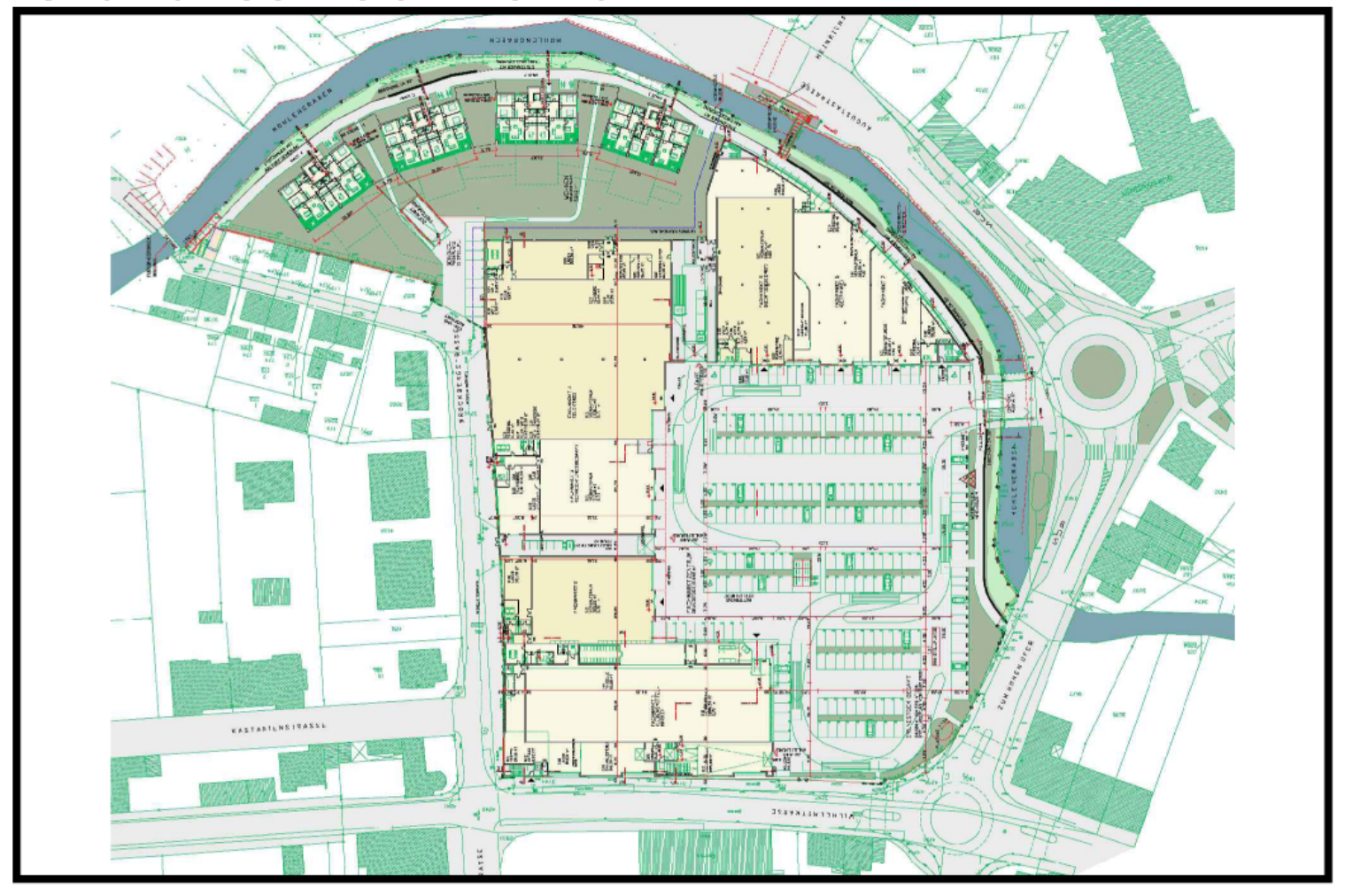
MÜHLENGRABEN QUARTIER
SIEGBURG
LIDL DIENSTLEISTUNG GMBH & CO. KG
HEINRICHSTRASSE
COMPUTERSIMULATION
FACHMARKTZENTRUM UND WOHNBEBAUUNG
10.08.2011
MERTEN

Perspektivische Darstellung Wilhelmstraße

Grundriss Erdgeschoss Wohnen



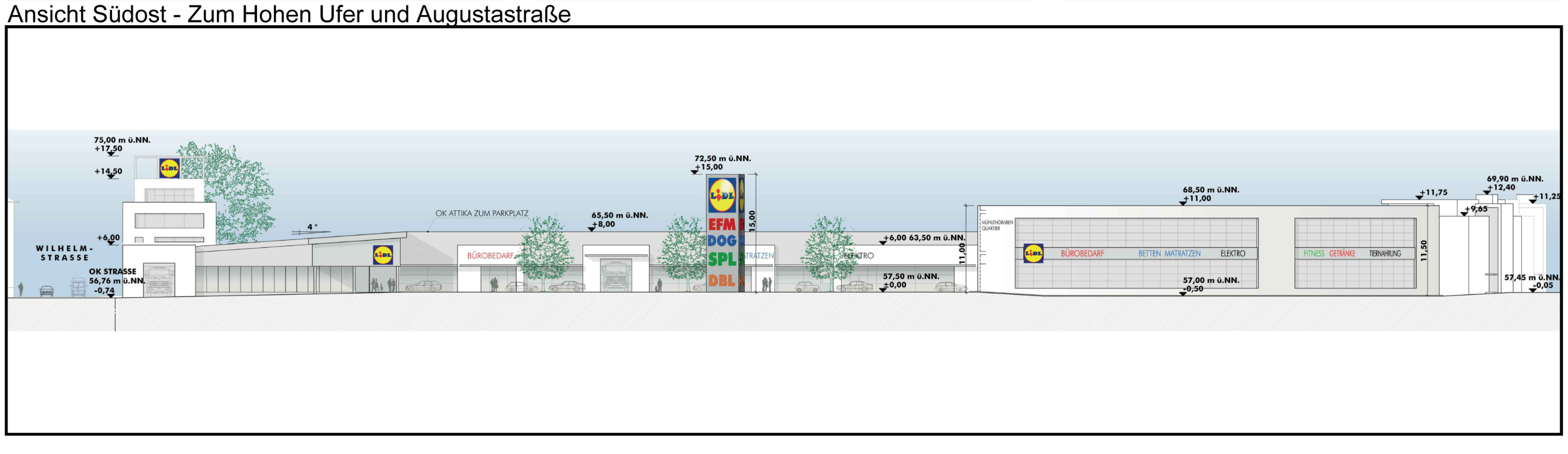
Grundriss Fachmarkt



Perspektivische Darstellung Zum Hohen Ufer

MÜHLENGRABEN QUARTIER
ZUM HOHEN UFER
COMPUTERSIMULATION
LIDL LEBENSMITTELMARKT AN DER WILHELMSTRASSE
16.09.2011
MÜHLENGRABEN QUARTIER
SIEGBURG
LIDL DIENSTLEISTUNG GMBH & CO. KG
MERTEN

Ansicht Südost - Zum Hohen Ufer und Augustastraße



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975) .

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Fachmarktzentrum mit folgenden Einzelhandelsbetrieben (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008):

1.1.1 Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m². Der Umfang der neben Nahrungs- und Genussmitteln (WZ 47.2) sowie sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Drogerieartikel ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel aus 47.75) insgesamt zulässigen Randsortimente wird auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

1.1.2 Elektro-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m² und mit folgenden Sortimenten:

Sortimentsgruppe 1:

47.54	elektrische Haushaltsgeräte, Großgeräte
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel

Sortimentsgruppe 2:

47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse

Für die in der Sortimentsgruppe 2 aufgeführten Sortimente wird festgesetzt, dass diese zusammen auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² angeboten werden dürfen.

Sortimentsgruppe 3:

47.54	elektrische Haushaltsgeräte Kleingeräte
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software

Für die in der Sortimentsgruppe 3 aufgeführten Sortimente wird festgesetzt, dass diese zusammen auf einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² angeboten werden dürfen. Die Verkaufsfläche für sonstige Sortimente wird auf maximal 100 m² begrenzt.

1.1.3 Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m². Der Umfang der neben Getränken und sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln (WZ 47.2) insgesamt zulässigen Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

1.1.4 Fachmarkt für Bürobedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² und mit folgenden Sortimenten (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008):

aus 47.59.1	Büromöbel
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software auf maximal 300 m² Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche für sonstige Sortimente wird auf 100 m² begrenzt.

1.1.5 Fachmarkt für Einrichtungsbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² und mit folgenden Sortimenten (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008):

Sortimentsgruppe 1:

aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
aus 47.53	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel

Sortimentsgruppe 2:

aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel

Für die in der Sortimentsgruppe 2 aufgeführten Sortimente wird festgesetzt, dass diese zusammen auf einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² angeboten werden dürfen. Die Verkaufsfläche für sonstige Sortimente wird auf maximal 100 m² begrenzt.

1.1.6 Fachmarkt für Heimtierbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² und mit folgenden Sortimenten:

47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Die Verkaufsfläche für sonstige Sortimente wird auf maximal 100 m² begrenzt.

1.1.7 Die „Siegburger Liste"

WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2 47.73 aus 57.75	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln Apotheken Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
Zentrenrelevante Sortimente		**Nicht zentrenrelevante Sortimente**	
47.41 47.42 47.43	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software Telekommunikationsgeräte Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und – Zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53 47.54	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
		47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2 47.59.3	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren Musikinstrumente und Musikalien	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln		
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-,Topf- und Beetpflanzen,
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken		
		47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Weiterhin zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Wohnen
Es wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „Wohnen" festgesetzten Bereiche neben einer Wohnnutzung Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. § 13 BauNVO), zulässig sind.

1.3 Bedingte Festsetzung
Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind in dem mit „Fachmarktzentrum" und „Wohnen" festgesetzten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
Für den mit Wohnen gekennzeichneten Bereich gilt, dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zulässig ist.
Für das Fachmarktzentrum gilt, dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig ist.

3. Stellplätze
Im mit Wohnen festgesetzten Bereich sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit St gekennzeichneten Fläche zulässig.

4. Abweichende Bauweise
Für den im Plan mit Wohnen gekennzeichneten Bereich gilt, dass die erforderlichen Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW auf der Länge von 50 % der Gebäudeschmalseite um bis zu 30 % unterschritten werden darf. Die Fläche mit einer Überlagerung von Abstandflächen darf jeweils 7,5 qm nicht überschreiten.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Lärmgrundrisse, doppelte Fassade (z. B. Lärmschutz-Wintergarten)
Im dem mit Wohnen gekennzeichneten Bereich sind in Fassaden entlang von Baugrenzen oder in solchen, die zu Baugrenzen ausgerichtet sind, für die Lärmpegelbereich V festgesetzt ist, Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

Solche Fenster sind nur dann zulässig, wenn sie nicht zu öffnen sind oder durch eine zweite Fassade, wie zum Beispiel vorgelagerte, schallgedämmte Wintergärten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, verglaste, schallgedämmte belüftete Loggien oder vergleichbare Schutzmaßnahmen gewährleistet wird, dass vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten wird.

5.2 Mechanische Belüftung von Räumen
In dem mit Wohnen gekennzeichneten Bereich ist bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) sicher zu stellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm
Innerhalb des Plangebiets gilt Lärmpegelbereich III, sofern sich nicht aus der Planzeichnung strengere Festsetzungen ergeben.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen sind.

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NW) sind so auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweilig in der Planzeichnung in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Lärmpegelbereiche:

Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich
alle Fassaden (Mindestanforderung)	61 – 65	III
Fassadenabschnitte mit höheren Anforderungen		
L 1 – L 2	66 -70	IV
L 2 – L 3	71 - 75	V
L 3 – L 4	66 -70	IV
L 5– L 6	66 -70	IV
L 6 – L 7	71 - 75	V
L 7 – L 8	66 -70	IV
L 9 – L 10	66 -70	V
L 10 – L 11	71 - 75	V
L 11 – L 12	71 - 75	IV

Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

a) Bei Wohnräumen die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder höher besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

b) Unterschreitung der Bauschalldämmmaße
Innerhalb des Plangebiets gilt Lärmpegelbereich III, sofern sich nicht aus der Planzeichnung strengere Festsetzungen ergeben. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Dachform
In dem Fachmarktzentrum und dem mit Wohnen gekennzeichneten Bereich sind nur das Flachdach und geneigte Dächer (Satteldach oder Pultdach) mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

6.2 Werbeanlagen
Für Werbeanlagen im Bereich des Fachmarktzentrums gilt:

6.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2.2 Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6.2.3 Es ist maximal ein frei stehender Werbepylon zulässig. Er darf die Höhe von 15 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten.

6.2.4 Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder sonstigen technischen Aufbauten oder Einrichtungen ist unzulässig.

6.2.5 Es sind maximal 6 Einzelfahnen zulässig
Die Höhe der Fahnenmaste darf 6 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten.

6.3 Turm
Für den mit III + St gekennzeichneten Bereich an der Wilhelmstraße gilt, dass oberhalb des obersten Vollgeschosses nur ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss zulässig ist.

6.4 Technische Aufbauten
Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser sind bis maximal 20 % der Grundfläche oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind einzuhausen, die Einhausung ist geschlossen auszuführen.

Diese Regelung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien.

B. Kennzeichnung
Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster ist das Plangebiet unter der Nummer 5109/1086 als Altstandort mit dem Flächenstatus „Altlast/schädliche Bodenveränderung mit dauerhaftem Schutz und Beschränkungsmaßnahmen" registriert.

C. Nachrichtliche Übernahmen
Denkmalschutz
Die entsprechend gekennzeichneten baulichen Anlagen im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz (Mühlengraben, Denkmal Nr. 75 der Denkmalliste). Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Teile der denkmalgeschützten Einfassungsmauer des Mühlengrabens liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

D. Hinweise

D 1 Altlasten
Vor Beginn der Neubaumaßnahmen ist das Baufeld von den vorhandenen Haufwerken zu räumen. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Kategorisierung von Dr. Tillmanns im Gutachten vom 11.05.2011 zur umwelttechnischen Untersuchung des Standortes und ist im Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/ Grundwasser nachzuweisen.

Der im Bereich der Wohngebäude vorhandene LCKW- und MKW-Schaden ist im Zuge der Baumaßnahmen auszukoffern und nachfolgend sach- und fachgerecht zu entsorgen.

Für die Auskofferungsmaßnahme ist eine Wasserhaltung erforderlich. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Grundwasser zu beantragen.

Eine Versickerung von Niederschlag ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu besorgen ist. Entsprechend sind belastete Auffüllungsboden in unversiegelten Bereichen auszutauschen. Hierzu gehören sowohl die Grünflächen des Fachmarktzentrums als auch die der Wohnbebauung.

Der oberste Meter in den Garten-, Spiel- und Grünflächen ist zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen mit geprüftem, unbelastetem Material zu überdecken. Die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Kapitel 4 der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten und gegenüber dem Rhein-Sieg-Kreis Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Grundwasser nachzuweisen. Die Durchführung der Auskofferungsarbeiten sowie das Ausbringen der Bodenüberdeckung (Qualität und die Mächtigkeit) ist durch einen hierfür sachverständigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Grundwassermessstelle 8430-038 (GWMS 1) wird im Zuge der Bautätigkeiten zerstört werden. Zur Überwachung der Grundwasserkontamination ist an geeigneter Stelle eine neue Grundwassermessstelle nach Rücksprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Grundwasser auszutauschen.

D 2 Niederschlagswasserbeseitigung

D 2.1 Wohngebäude
Die auf den Dach- und Balkonflächen der Wohngebäude anfallenden Niederschläge sollen unmittelbar dem angrenzenden Mühlengraben zugeleitet werden. Das auf den Terrassen anfallende Niederschlagswasser kann in den privaten Gartenflächen sowie ggf. der angrenzenden Grünfläche versickern, sofern sichergestellt ist, dass keine verunreinigten Böden in diesen Bereichen vorhanden sind.

D 2.2 Dachflächen des Fachmarktzentrums
Das auf den Dachflächen des Gewerbekomplexes anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Kanal (Trennsystem) in der Brückbergstraße zugeleitet werden, der in den Mühlengraben entwässert.

D 2.3 Verkehrsflächen
Die auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge sollen planungsgemäß gefasst und einer Vorklärung zugeführt werden. Hierzu soll auf dem Grundstück des Fachmarktzentrums ein entsprechend dimensioniertes Vorklärbecken (Abscheider) errichtet werden. Aus dem Vorklärbecken soll das Niederschlagswasser in den Mühlengraben abgeleitet werden.

D 3 Hochwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Hochwasserereignissen durch einen Rückstau - bedingt durch das Sieghochwasser - im Mühlengraben zu Überschwemmungen im Bereich des überplanten Grundstücks kommen kann.

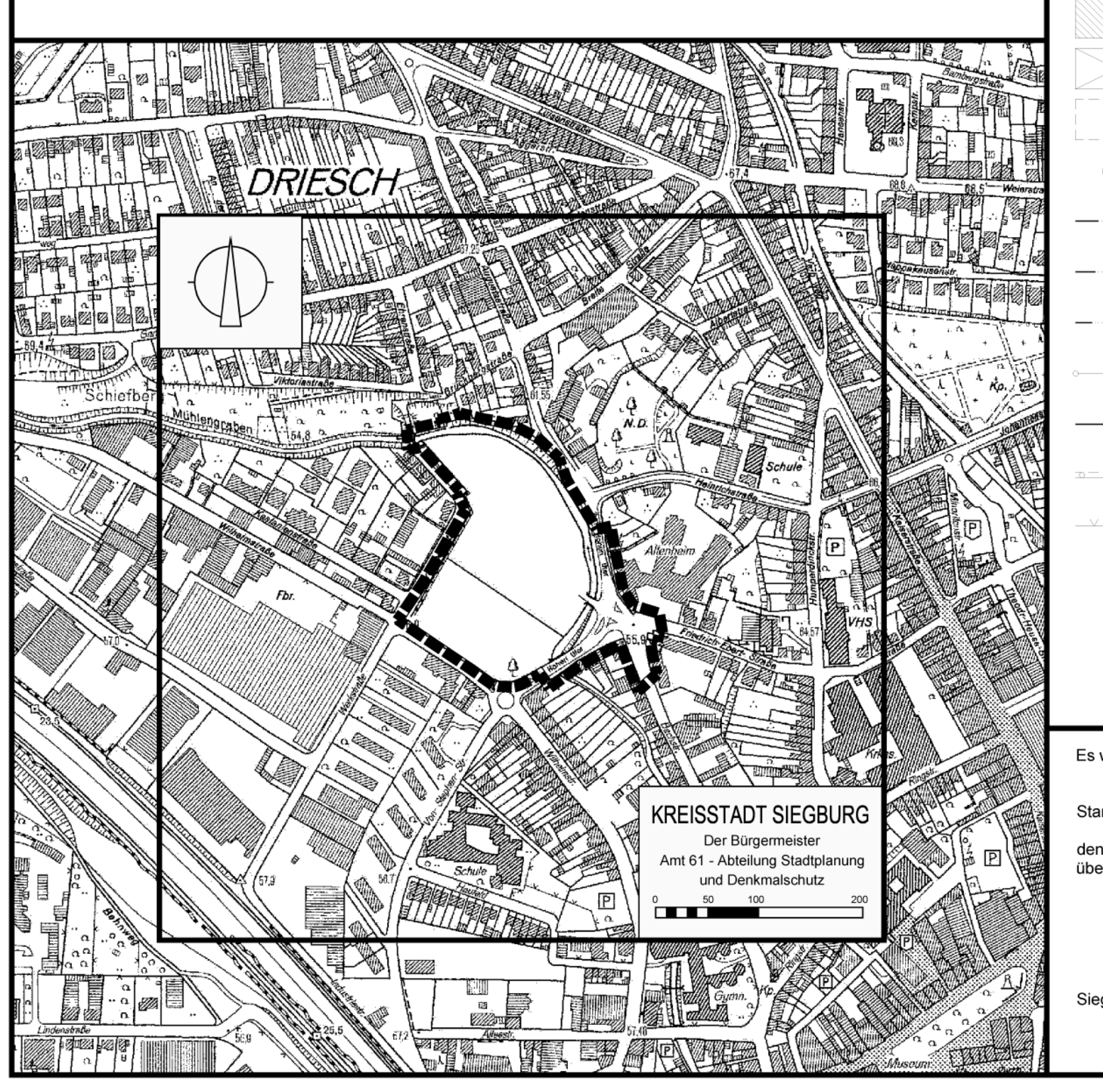
D 4 Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

D 5 Fluglärm
Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landesentwicklungsplanes, Schutz vor Fluglärm' in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. August 1998 außerhalb der Lärmschutzzone C des Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung im Toleranzbereich für die Anflüge liegt und Fluglärm auftreten kann. Es wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster etc. und für Schlafräume Permanentlüfter nach den Vorgaben einzubauen.

D 6 Ferngasleitung
In der Wilhelmstraße verläuft eine Ferngasleitung und in der Straße Zum Hohen Ufer eine 110 kV- Leitung. Auf die bautechnischen Erfordernisse wird hingewiesen.

D 7 Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln" zu entnehmen.

Übersicht 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

▨	Vorhandene Gebäude
☒	Durchfahrt, Arkade
⬚	Topografisch nachgetragenes Gebäude
Ⅲ	Zahl der Vollgeschosse
— — —	Gemeindegrenze
— — —	Gemarkungsgrenze
— — —	Flurgrenze
○——	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
——	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Hecke
v v v	Zaun
⊞	Einsteigeschacht
⊙	Kappe (Schieber)
	Unterflurhydrant
	Kabelschacht, Kabelkasten
56.62	Höhenlage in Meter über Normalnull
	Bordstein
	Straßensinkkasten
	Mauer
☼	Straßenlaterne
	Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
	Baum / Baumscheibe
PD/ FD	Pultdach/ Flachdach
TGa	Tiefgarage
KD	Kanaldeckel

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage

Stand: 04 / 2013

den Anforderungen gem. § 1 PlanzV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, 22.04.2013 gez. B. Alex
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

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

III	Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH ≤ 7,0 m ü.BP	Gebäudehöhe kleiner/ gleich 7,0 m über Bezugspunkt

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

g	Geschlossene Bauweise
━ ━	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟨	Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
━	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer
● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

🟦	Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

🟢	Bäume zum Erhalt

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 5 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 5 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
🟥	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG)

Sonstige Planzeichen

⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
GTGa	Gemeinschaftstiefgarage
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Hinweis: zur besseren Lesbarkeit gestrichelte Linie von Grenzlinie abgerückt)
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
☒	Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Boden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
L1 L2	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. TF Nr. 5.3
⌖ BP= 56.79 m ü.NN	Bezugspunkt über Normalnull
◎	Pylon, max. 15,0 m ü. BP

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 22.04.2013

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch

(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/ SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 44/ 5

Blatt 1(2)

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 6 M. 1:500

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 11.05. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den 22.04.2013

gez. F. Huhn
Bürgermeister

In der Zeit vom 23.05.2011 bis 01.06.2011 ist mit dem Vorhaben- und Eschließungsplan und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am 11.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden.

Siegburg, den 22.04.2013

gez. F. Huhn
Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.01.2012 bis 13.02.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Siegburg, den 22.04.2013

gez. F. Huhn
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes am 14.05.2013 als Satzung beschlossen.

Siegburg, den 15.05.2013

gez. F. Huhn
Bürgermeister

~~Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Urkundeplan ausgefertigt.~~ Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein.

Siegburg, den 15.05.2013

gez. F. Huhn
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Am Tag der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Kraft getreten.

Siegburg, den 29.05.2013

gez. F. Huhn
Bürgermeister