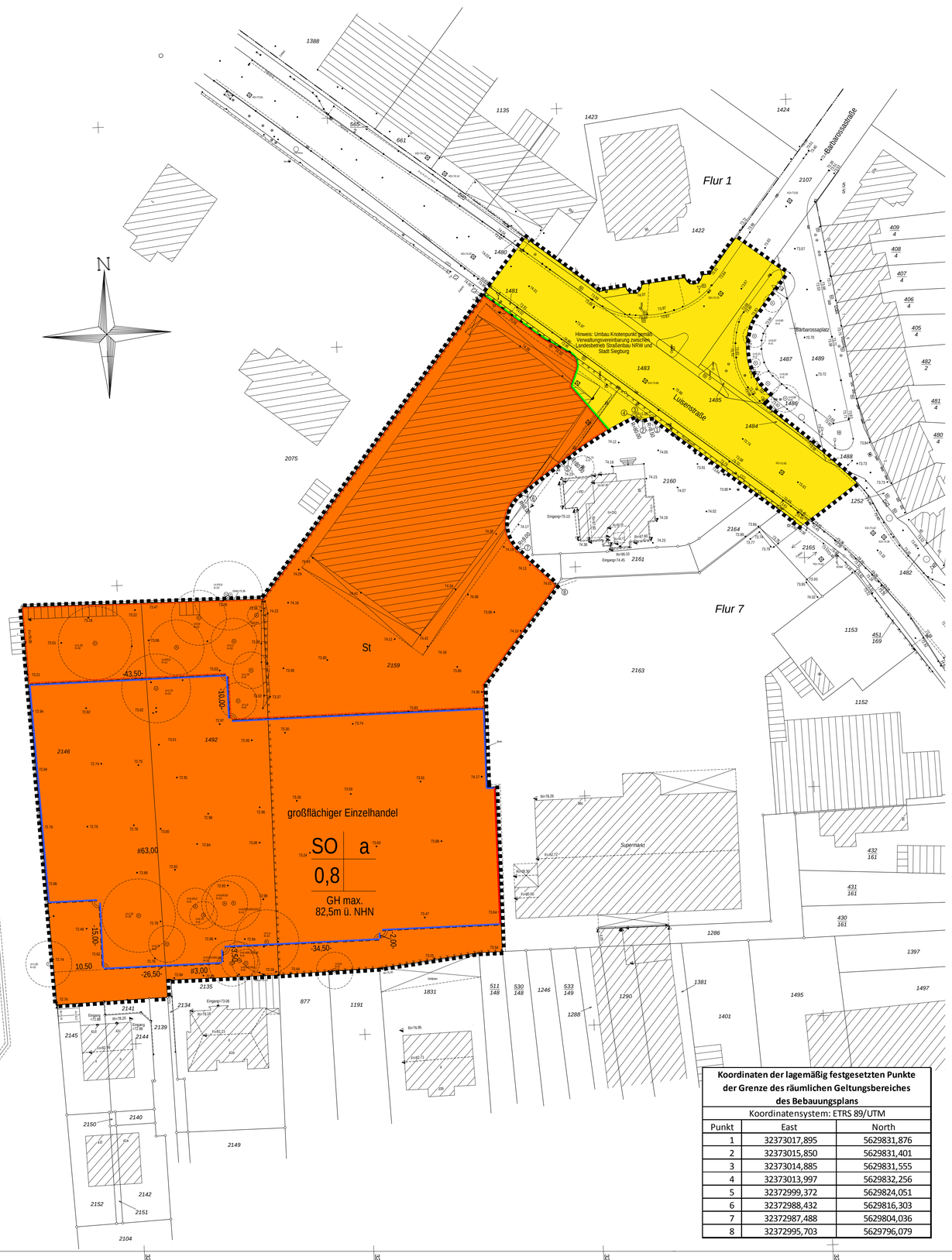
KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39

Ehemaliges Odenthalgelände / westlich Luisenstraße



Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sondergebiet (SO)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 11 (3) BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche (VKF) von zusammen max. 2.750 qm festgesetzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.750 qm wird die VKF für einzelne Einzelhandelsbetriebe und Sortimente (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Siegburger Liste" gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Siegburg, 2009) wie folgt begrenzt:

- Lebensmittelsupermarkt
  mit Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke/ Tabakwaren" (WZ 47.2), Arzneimittel (WZ 47.73) sowie Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel, aus WZ 47.75): max. 1.600 qm VKF.
  Sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortiment des Lebensmittelsupermarktes auf jeweils max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Lebensmitteldiscountmarkt
  auf einer Verkaufsfläche von max. 1.150 m². Der Großteil der Verkaufsfläche ist dem Kernsortiment Lebensmittel vorzubehalten. Randsortimente einschließlich wechselnder Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art, sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

Sonstige Nutzungen (z.B. Backshop, Kundenbistro) sind zulässig, sofern sie der o.g. Zweckbestimmung dienen und innerhalb der maximalen Verkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt realisiert werden.

Die „Siegburger Liste" gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Siegburg, 2009, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans:

nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
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
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
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
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken
nicht-zentrenrelevante Sortimente	
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	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
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)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2. Maximale Gebäudehöhe
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Kamine um maximal 2,00 Meter überschritten werden.

3. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. neuer Trafostandort, Einkaufswagenboxen, Fußwege im Bereich der Stellplatzanlage) bis zu einem Maß von 0,95 überschritten werden.

4. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge und Überdachungen ist bis zu einem Maß von 2,50 Meter zulässig.

6. Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen/- Leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischen Medien dienen, ist nur in unterirdischer Form zulässig.

8. Begrünung der Stellplatzanlage
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mindestens 13 standortgerechte Einzelbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch Bodendecker zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind folgender Pflanzliste zu entnehmen:

Laubbäume I. Ordnung (Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18 - 20 cm):

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe kann durch Werbeanlagen um maximal 2,00 Meter überschritten werden.

Es ist maximal ein freistehender Werbeträger zulässig. Er darf eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Luisenstraße.

Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen und ähnlichen Einrichtungen ist nicht gestattet.

III. Hinweise

1. Altstandort

Der überwiegende Planbereich befindet sich auf einer Teilfläche eines im Hinweis- und Altlastenkataster des Rhein- Sieg- Kreises eingetragenen Altstandortes mit der Registriernummer 5109/ 1170. Die Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbeflächen werden eingehalten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Archäologische Bodendenkmale

Auf Grundlage einer archäologischen Sachstandsermittlung der Firma archaeologie.de vom Juni 2009 wurde festgestellt, dass keine Bodendenkmale zu erwarten sind (siehe Anlage zur Begründung).

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes (LEP IV NRW). Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Fluglärm auftreten kann.

5. Niederschlagswasserversickerung

Da das Plangebiet vor dem in § 51a LWG geregelten Stichtag am 01.01.1996 bereits zum überwiegenden Teil bebaut war, kommt diese Vorschrift nicht zur Anwendung. Das Niederschlagswasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

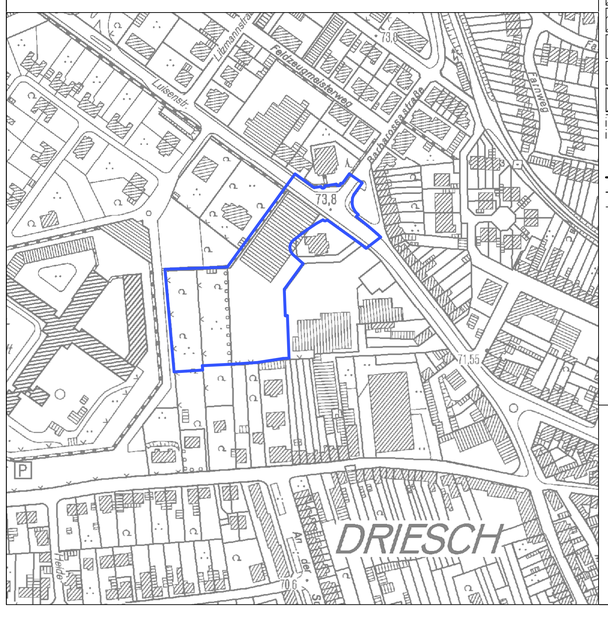
6. Kampfmittelbeseitigung

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
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. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Koordinaten der lagemäßig festgesetzten Punkte der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Koordinatensystem: ETRS 89/UTM

Punkt	East	North
1	32373017,895	5629831,876
2	32373015,850	5629831,401
3	32373014,885	5629831,555
4	32373013,997	5629832,256
5	32372999,372	5629824,051
6	32372988,432	5629816,303
7	32372987,488	5629804,036
8	32372995,703	5629796,079

Übersicht 1:2500



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-,Wirtschafts-,Industriegebäude
- Öffentliche Gebäude z.B. Rathaus (Rathaus)
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- III Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Schieber (Wasser/Gas)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- sonstiger Schacht
- 74.15 Höhenlage über NHN
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- First.- Traufpunkte
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum mit Stammumfang und Kronendurchmesser

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage

Stand: 17.09.2012

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

Bonn, . . 2012

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

SO — Sondergebiet
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. 83,0m ü. NHN — max. Gebäudehöhe über NHN

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Flächen mit Altlasten 5109 / 1170

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch
(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)

1. Ausfertigung — **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39**

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 7 M. 1:500

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gem. § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)
am _____
vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Siegburg beschlossen worden.
Dieser Beschluss wurde
am _____
ortsüblich bekannt gemacht.
Siegburg, _____
Bürgermeister _____

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben und Erschließungsplanes hat in der Zeit
vom _____
bis _____
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden
am _____
öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, _____
Bürgermeister _____

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben und Erschließungsplanes hat in der Zeit
vom _____
bis _____
gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden
am _____
öffentlich bekannt gemacht.
Siegburg, _____
Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt Siegburg hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan
am _____
gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.
Siegburg, _____
Bürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am _____
ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.
Siegburg, _____
Bürgermeister _____

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.
Siegburg, _____
Bürgermeister _____