

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 21 / 8
und Vorhaben.- und Erschließungsplan

Stadt Siegburg
Der Bürgermeister

Vorentwurf vom 06.09.2018
gemäß BauGB / BauNVO

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

(1) Im GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO die zulässigen Betriebe / Anlagen gemäß 2. Absatz

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Weiterhin sind alle Ausnahmen nach § 8, Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche §9 (1) Nr. 2 BauGB

(1) Für Stützen und Konstruktionen ist eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 0,50 m zulässig, sofern diese nicht die notwendigen Abstandsflächen beeinflussen.

(2) Das Vordach auf der Vorderseite im Bereich des Vorplatzes, zur Bahn hin gelegen, darf die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

3. Gebäudehöhen §9 (3) BauGB i.V. mit §18 BauNVO

(1) Die im Plan festgesetzten maximalen Wand- und Attikahöhen werden auf NHN festgesetzt.

4. Stellplätze §9 (1) Nr. 4 BauGB

(1) Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im Plan gesondert festgesetzten und mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen §9 (1) Nr. 4 und 25 BauGB

(1) Nebenanlagen sind innerhalb der Pflanzgebote unzulässig.

6. Begrünungsmaßnahmen §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Die nicht bebauten und unbefestigten Freiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Pflanzgebote werden im weiteren Verfahren bzw. Bearbeitung bestimmt.

(2) Die zusammenhängenden Hauptdachflächen (Flachdach) sind extensiv zu begrünen.

7. Immissionsschutz §9 (1) Nr. 24 BauGB

(1) Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung.

8. Nachrichtliche Übernahmen**(1) Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Gemäß Schreiben vom 12.04.2018, Akz.: 22.5-3-5382060-265/18 wurde eine Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf eingeholt. Nach den vorliegenden Plänen liegen die Verdachtspunkte außerhalb des Plangebietes. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist, wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise bei Erdarbeiten gebeten. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

(2) Abwasser

Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

(3) Altlasten

Im Plangebiet wurden keine Altlastenstandorte gemäß Altlastenkataster festgestellt. Es bestehen jedoch 2 Altlastenstandorte, unmittelbar bis an die Grenze des Plangebietes. Die Standorte liegen im angrenzenden MI-Gebiet und der Fläche des RWE. Die Bereiche werden nachrichtlich gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet und ein Hinweis im B-Plan aufgenommen.

Bei Bauarbeiten, die einen Altlasten-Standort berühren, ist der Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft – im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Eingriffe in den Untergrund der Altlasten-Standorte sind **vor Baubeginn** dem Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft – mitzuteilen. Die Arbeiten sind ggf. durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Anfallendes Aushubmaterial aus dem Bereich der Altlasten – Standortfläche ist evtl. nicht wieder uneingeschränkt verwendbar. Bei der Verwertung bzw. der Entsorgung von Aushubmaterialien aus dem Altlasten-Standort sind die einschlägigen, abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(4) Bodendenkmalpflege

Es liegen keine Hinweise über Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes vor.

(5) Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

(6) Straßenbau

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Planungen sind nur hinweislich eingetragen und veränderbar.

Entwurf

Lohmar, 06.09.2018

Heinz Hennes - Architekt, Stadtplaner