KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49

BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES IST DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg, im Planungs- und Bauaufsichtsamt, eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Zulässige Nutzungen
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zulässig:

- **Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss** des Hauptbaukörpers Kaiser Carre´:
  - großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 1.900 m² Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² mit nahversorungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste.
  Für die in der Tabelle aufgeführten Warengruppen dürfen die genannten maximalen Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

Warengruppe	Maximale Verkaufsfläche (m²)
Nahrungs- und Genussmittel	1.500
Gesundheit und Körperpflege	800
Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Bücher	200
Bekleidung	1.500
Schuhe / Lederwaren	800
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	400
Spielwaren / Hobbyartikel	400
Sport und Freizeit	200
Wohneinrichtung	400
Elektro / Leuchten	400
Elektronik / Multimedia	400

Nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß Siegburger Liste dürfen maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche jedes einzelnen Einzelhandelsbetriebes betragen.
- Flächen für Beratungsleistungen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzung mit einer maximalen Nutzfläche von 2.000 m².

Neben den zulässigen Verkaufs- bzw. Nutzflächen sind Nebenflächen, wie Lagerflächen und Sozialräume, zulässig.

- **ab dem 2. Oberschoss** des Hauptbaukörpers "Kaiser-Carré":
  Wohnnutzung bis zu einer maximalen Geschossfläche von 8.500 m²,

- **im Untergeschoss**: Kfz- und Fahrradabstellplätze, Nebenräume und Erschließungsflächen,

- **im Bereich des Technikgebäudes**: Tiefgaragenein-/ ausfahrt, Lkw-Anlieferung, Technikflächen und -räume, Erschließungsflächen.

1.1.2 bedingte Festsetzung
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 zwingende Wandhöhen
Die Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen müssen die festgesetzten Höhen in Meter über NHN zwingend einhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika bzw. Brüstung einschließlich Geländer.

1.2.2 maximale Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen (GH) dürfen die festgesetzte Höhe in Meter über NHN nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika bzw. Brüstung einschließlich Geländer.

1.2.3 Ausnahmen
Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen - zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren - überschritten werden.
Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,0 m in der Höhe. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom straßenseitigen Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind. Ummantelungen oder Einhausungen von Dachaufbauten müssen nicht so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.
Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO darf der nördliche Abschluss des Innenhof die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 80,9 m ü. NHN überschreiten.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 geschlossene Bauweise
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter straßenseitige Baulinien/Grundstücksgrenzen
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß hinter auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzten Baulinien zurückbleiben, um Abweichungen zwischen Grundstücks- und rechtwinkliger Gebäudegeometrie auszugleichen.

1.4.2 Unterschreiten von Baulinien
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können die Außenwände von Loggien um maximal 3,0 Meter von den straßenseitig festgesetzten Baulinien ausnahmsweise zurücktreten.

1.4.3 Überschreiten von Baulinien
Gemäß § 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO können Balkone die straßenseitig festgesetzten Baulinien ab dem 6. Obergeschoss um maximal 2,0 Meter ausnahmsweise überschreiten.
Im Erdgeschoss können straßenseitig festgesetzte Baulinien durch Vordächer bis maximal 1,5 Meter überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 4,5 Meter eingehalten wird.

1.4.4 Überschreiten von Baugrenzen zum Innenhof
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer und Balkone, die festgesetzten Baugrenzen zum Innenhof um maximal 2,5 Meter ausnahmsweise überschreiten.

1.5 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs.4 BauNVO sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten in den festgesetzten Bereichen zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Umfassungsbauteilen von Gebäuden:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

1.6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

1.6.3 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien von Wohnungen, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass der obere Dachabschluss über dem 2. Vollgeschoss (Innenhof) intensiv zu begrünen ist. Davon ausgenommen sind Terrassen, Erschließungsflächen und Flächen für Technik.
Der oberste Dachabschluss des Hauptbaukörpers ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

2. Nachrichtliche Übernahme

2.1. Denkmalbereich

Das Plangebiet ist Teil des nach § 2 DSchG NRW durch das LVR-ADR festgestellten „Denkmalbereich Kaiserstraße".

3. Kennzeichnung

3.1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Flurstück 4230 (Gemarkung Siegburg, Flur 5) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Nr. 5109/0068-0 erfasst. Das „Sanierungskonzept Kaiser-Carré, Siegburg" (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Juli 2020) ist zu beachten.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 (Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020) erstellt. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
- Die Zugänge zu allen Bestandsgebäuden sind bis zum Abbruch geschlossen zu halten.
- Der Abbruch baulicher Anlagen ist in der Zeit vom 01. September bis zum 31.März durchzuführen.
- Sind die Bau-/Abrisszeiten in der Zeit vom 01. April bis zum 31. August unvermeidbar, ist durch eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten sicherzustellen, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Vogelarten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden.

4.3 Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.4 Erhaltungssatzung / Baudenkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Kaiserstraße".
Gegenüber des Plangebietes befinden sich folgende, gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragene Denkmale: Kaiserstraße 44, 58 und 64.

4.5 Rückbaumaßnahmen

Beim Rückbau von Gebäudebeständen sind die Vorgaben der Allgemeinverfügung über den ordnungsgemäßen Rückbau und die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20. September 2019 einzuhalten.

4.6 Grundwassermessstellen

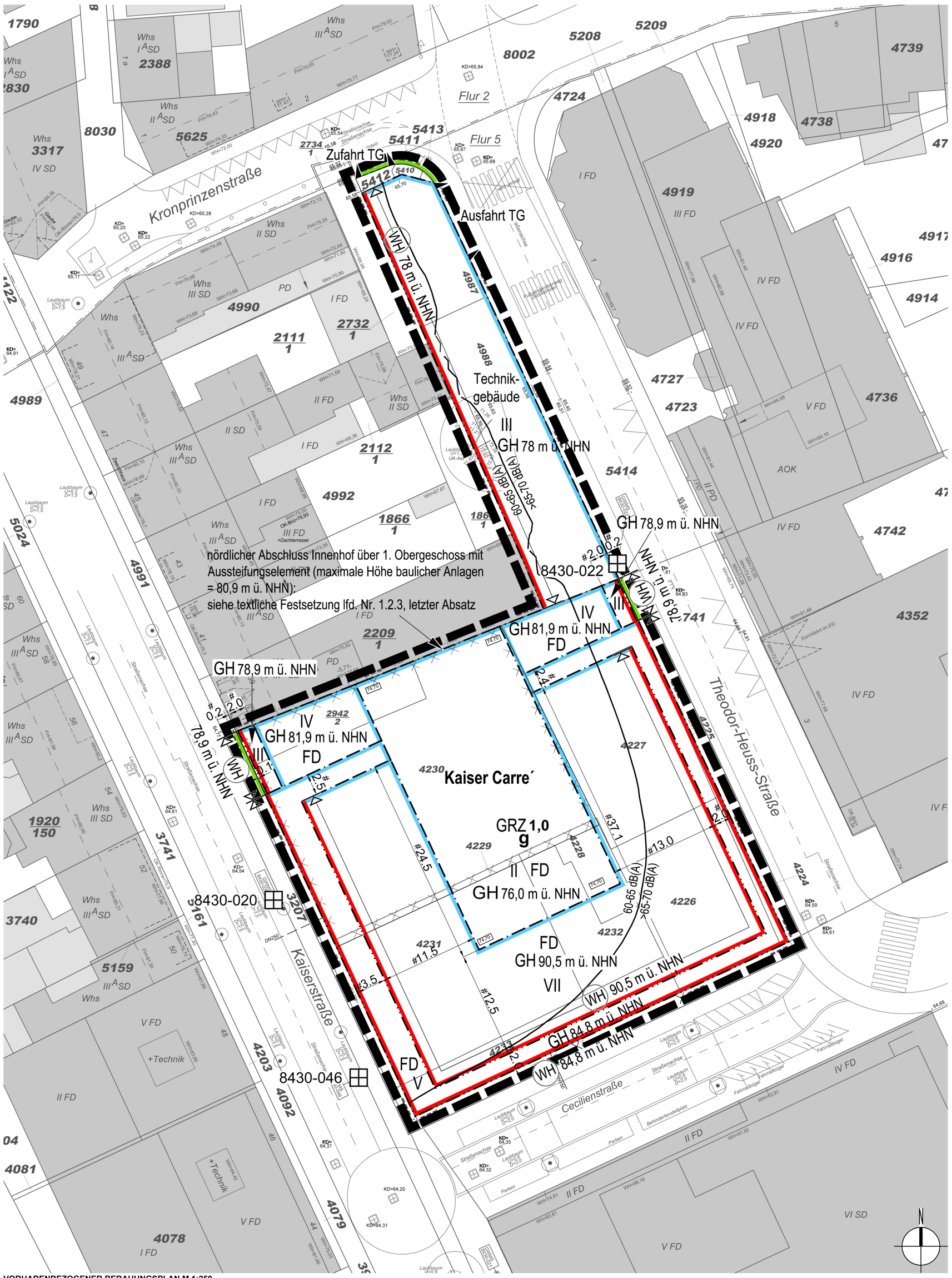
Folgende Grundwassermessstellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind zu erhalten:
8430-020, 8430-022, 8430-046.

4.7 Telekommunikationslinien/-anlagen

Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Bestandslagepläne können von der Planauskunft angefordert werden.

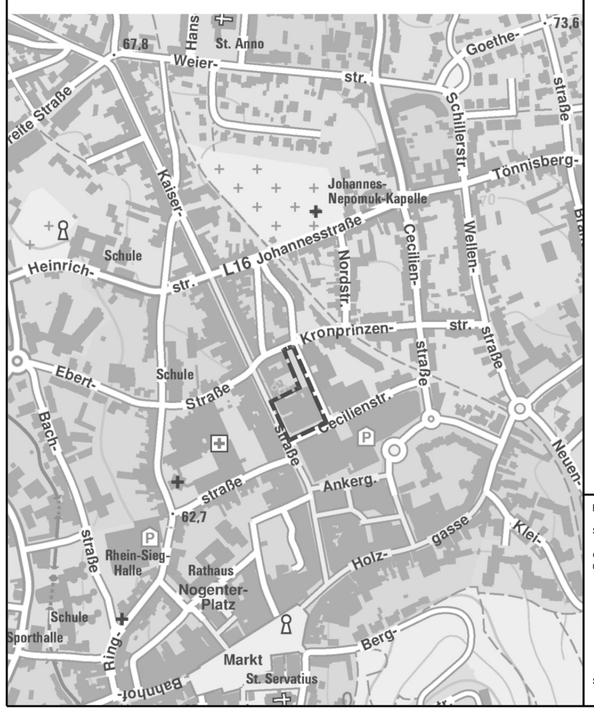
4.8 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme)

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels von der Westnetz GmbH anzufordern.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M 1:250

ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- III Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- ○ 64.80 Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- MD Mansarddach
- FD Flachdach

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage

Stand: März 2021

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

Siegburg, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Kaiser Carre´ großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 1.900 m² Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste, Flächen für Beratungsleistungen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzung mit einer maximalen Nutzfläche von 2.000 m² und Wohnen

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

GRZ 1,0	Grundflächenzahl, z.B. 1,0
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)
(GH)	Gebäudehöhe zwingend über Normalhöhennull (NHN)
(WH)	Wandhöhe zwingend über Normalhöhennull (NHN)
⌈ ⌉	Anfangs- und Endpunkt von Wandhöhen
g	geschlossene Bauweise

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

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Anfangs- und Endpunkt von Baulinien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage (TG)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

60-65 dB(A) / >65-70 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FD Flachdach

II. KENNZEICHNUNGEN

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Altstandort Nr. 5109/0068-0 laut Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises

III. HINWEISE

Grundwassermessstellen

- Grundwassermessstellen Nr. 8430-020, 8430-022, 8430-046

RECHTSGRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH
(BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS
(Planzeichenverordnung – PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
(Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018. In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 10.05.2021

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

1. Ausfertigung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49

Blatt 1 (3)

GEMARKUNG: Siegburg **FLUR: 5** **M. 1:250**

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB beschlossen.
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den ...05.10.2020.....

.....gez. Guckelsberger.....
(Barbara Guckelsberger)
Technische Beigeordnete

In der Zeit vom 12.03. bis 10.04.2020 ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.
Ort und Dauer wurden am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Siegburg, den ...05.10.2020.....

.....gez. Guckelsberger.....
(Barbara Guckelsberger)
Technische Beigeordnete

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.08.2020 bis 02.10.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.08.2020 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 ...05.10.2020.....

.....gez. Guckelsberger.....
(Barbara Guckelsberger)
Technische Beigeordnete

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.04.2021 bis 20.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sowie die Beschränkung nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurden am 26.03.2021 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 ...21.04.2021.....

.....gez. Rosemann.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes am .....01.07.2021..... als Satzung beschlossen.

Siegburg, den .....02.07.2021.....

.....gez. Rosemann.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

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

Siegburg, den .....02.07.2021.....

.....gez. Rosemann.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..30.07.2021..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Siegburg, den .....02.08.2021.....

.....gez. Rosemann.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister