



Verfahrensvermerke Aufstellung (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat am 14.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2022 / 02.11.2022 öffentlich bekanntgemacht. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.10.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 18.11.2022 aufgefordert. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2023 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 30.06.2023 aufgefordert. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Bekanntmachung/Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I S. 221), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Umgestaltung der Außenbereiche der Universitätsstadt Siegen zur Umsetzung der Abklärung der Baufälligkeit der Universitätsstadt Siegen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten sowie gemäß § 10a BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) Der Rat der Stadt Siegen hat am 10.05.2023 den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Arbeitsgruppe Stadtplanung der öffentlichen Bekanntmachung am 20.05.2023 in der Zeit vom 30.05.2023 bis zum 30.06.2023 bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausliegen. Zudem wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat die Abwägung und den Bebauungsplan der Universitätsstadt Siegen Nr. 459 "Gartencenter Kremer", bestehend aus der Planzeichnung und dem "PlanV 90" vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802, 1808), die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Geografische Eindeutigkeit Die Planungunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802, 1808). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Präambel und Ausfertigung Nach § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I S. 221), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Umgestaltung der Außenbereiche der Universitätsstadt Siegen zur Umsetzung der Abklärung der Baufälligkeit der Universitätsstadt Siegen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten sowie gemäß § 10a BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Siegen, _____ I.A. Der Bürgermeister	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I S. 221) geändert worden ist Bauordnungsverordnung (BauVO) , Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) , Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist AGL Stadtplanung Abt. Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften I. V. Stadtbaurat Städtischer Obervermessungsrat LOTH Planverfasser Lem. Städtebau und Stadtplanung, Merburger Tor 4-6, 57072 Siegen 0271 - 67349477, Email: info@loth.de
---	--	--	---	---	---	---	--	--

A. Planzeichenerklärung und Festsetzungen

nach § 9 BauGB

Inhalte der Nutzungsschablone

SO	a	Art der Nutzung	Bauweise
GRZ 0,8	GH max. in m üNN	GRZ Grundflächenzahl	GH max. Maximale Gebäudehöhe in Meter üNN

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO	Sonstiges Sondergebiet "Gartencenter" gemäß § 11 BauNVO
----	---

Zulässig sind gemäß § 11 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Gartenartikel“ (ohne Gartenmöbel)
- in das Gartencenter integrierte Schank- und Speisewirtschaften

Zulässige Verkaufsfläche und Sortimente

Die zulässige Gesamtverkaufsfäche im Sondergebiet wird auf max. 7.800 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments ist bis maximal 780 m² zulässig. Nebenflächen wie Lagerflächen, Verwaltung, Sozialräume und Verkaufsfächen sind zulässig. Zusätzlich ist eine mit Pflanzen gestaltete Verkaufsfläche von 960 m² ohne Warenangebot (als Schaugarten) zulässig.

Als Kernsortiment sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:

- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)

Als zentrenrelevantes Randsortiment sind entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Siegen und gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:

- Glas/Porzellan/Keramik
- (Schlitt-)Blumen
- Zoortikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Bücher

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl
-----	------------------

GH max. zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern als Maximalmaß über in m üNN

2.1 **Grundflächenzahl** gemäß §§ 16 und 17 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das sonstige Sondergebiet SO mit 0,8 als max. Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max) wird im sonstigen Sondergebiet im Wesentlichen auf max. 306 m über NHN und im gegliederten Teilbereich auf 319 m über NHN festgesetzt.

Für technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe von 306 m über NHN im sonstigen Sondergebiet bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 2a und Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

a	Abweichende Bauweise
—	Baugrenze
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet (SO) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Modifikation, dass die Länge der Gebäude auch mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dargestellten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

3.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Für den räumlich gegliederten Teilbereich, für den die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 319 m ü NHN festgesetzt ist, wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesem Bereich 0,2 H.

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Off.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
—	Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderungen von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärms L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der folgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmspegel L_a ist in der Planurkunde dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenhäusern, Übernachtungsräume in Ferienanlagen und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Ferienanlagen und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Es kommen nur die Werte zum Tragen, die der Plan als Nutzungen zulässt. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I S. 221) geändert worden ist

Bauordnungsverordnung (BauVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmspegel L_a nach DIN 4109 (2018-01) vorliegt.

6. Grünfestsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt mindestens 6 Bäume entsprechend der Planliste fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf der Fläche C zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist insgesamt eine Fläche von 500 m² zu begrünen und nicht zu versiegeln. Außerdem sind mindestens 20 Bäume entsprechend der Planliste fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

6.2 Anpflanzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 10 Bäume entsprechend der Planliste fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Planzeile Bäume

Amerbaum (Liquidambar)	Fächerahorn (Acer palmatum)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Feldahorn (Acer campestre)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Lösselbäumchen (Gleditsia)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)	Stammrumpf (Sophora)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	
Laubbaum 1. Ordnung mit Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm und Dralthalbildung oder vergleichbar. Reine Kugelformen sind ausgeschlossen.	

Planzeile Sträucher

Perlmutterstrauch (Kolkwitzia)	Hirtengriegl (Rhamnus)
Essigbaum (Rhus)	Kreuzdorn (Cornus)
Blauesche (Koeleria)	Kuckersbaum (Cardiophyllum)
Felsenkiefer (Aemulochier)	Mehlsäuer (Sorus)
Sollasträucher, 2-3 verpflanzt, im Dralthallen	

Auf die Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. und DIN-Norm Nr. 18916 wird verwiesen.

6.3 Dachbegrünung

Mindestens 10 % der Baugebiete sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5°, auch unterhalb von Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren, zu begrünen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von mindestens 30 m², sind auf den Dachflächen ebenfalls zu begrünen.

6.4 Begrünung von Fassaden

Mindestens 20 % der gesamten Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen.

7. Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

PV-Anlagen auf Dachflächen

Mindestens 10 % der dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen und/ oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

8. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
xxxxxxx	Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgegangen ist und Flächen mit möglicher Kampfmittelbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
68	Maßgeblicher Außenlärmspegel L_a mit Angabe in dB(A) nach DIN 4109 (2018-01) auf Grundlage der Festsetzung der Lärmkarte 8 aus der schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 455 "Gartencenter Kremer" der Universitätsstadt Siegen vom Ingenieurbüro Stöcker (Anlage 6)

9. Planzeichen ohne Normcharakter

21	Gebäude Bestand mit Hausnummer	Böschung Bestand
—	Flurstücksgrenze	Flurgrenze
181	Flurstücksnummer	Höhenlinien
110 KV	110 KV-Leitung	Straßenplanung

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 BauO NRW i.V. m § 9 Abs. 4 BauGB

Fassadengestaltung
Als Fassaden sind Gewölbeauffassaden mit mind. 60 % Glasanteil zulässig. Als weitere Materialien sind naturbelassenes Holz sowie glatte bis leicht strukturierte Sandwischkonstruktionen im Farbton Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Diese dürfen insgesamt maximal 40 % der Gebäudefassade einnehmen.

Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 30°.

Bei geschlossenen Dachflächen sind die Dachendeckungsmaterialien wie Dachziegel bzw. Dachsteine, Natur- und Kunstschiefer, Isopanele, Wellplatten, Blechverkleidungen und Dichtungsbahnen für alle sichtbaren Dachflächen nur in grauen Farbtonen (RAL 7002 bis 7043) zulässig. Für alle nicht sichtbaren Dachflächen ist auch der Farbton RAL 9002 (grauweiß) zulässig.

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen eine Größe von maximal 50% der Gebäudeseite einnehmen und sind in der Länge auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
2. Fahnen sind nur entlang der Wallhausenstraße mit einem Abstand von maximal 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
3. Neben Fahnen sind maximal 5 frei stehende Werbeanlagen zulässig. Diese sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. Werbeanlagen als frei stehende Türme sind nur ein Mal zulässig.
5. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind mit inszenierten Leuchtmitteln auszustatten. Auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insektenstungenschutzgesetz und den Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz wird hingewiesen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Lichtwerbung in gelben Farben sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).
6. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

Stellplätze

Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 65 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz herzustellen. Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m² Gastraum ein Stellplatz herzustellen.

Abstellplätze

Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 150 m² Verkaufsfläche ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m² Gastraum ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.

Übersichtsplan

Einfriedrungen

Maschinenträume, Jägeräume und Stabgitterräume sind als Einfriedrungen unzulässig.
Hinweis:
Alle in diesen textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen außerstaatlichen Regelwerke, wie die DIN 18916 und die DIN 4109 (2018-01), werden mit dem Plan bei der Stadt Siegen Abt. 4.3 Bauaufsicht zur Einsicht bereitgehalten.

C. Hinweise

Abwasserbeseitigung

Nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, teilweise oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Dies bedeutet, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Voraussetzungen sind geprüft worden. Das für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ anliegende Niederschlagswasser wird nicht versickert, sondern der Eigennutzung bzw. dem vorhandenen Regenklärbecken (RKB) in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken (RRB) der Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen westlich des Plangebietes zugeführt. Diese leiten das Oberflächenwasser gedrosselt ortsnah in den Vorfluter - Bachlauf des Achenbachs - ein (s. Hinweis Oberflächenentwässerung). Das anfließende Schmutzwasser wird über die „Wallhausenstraße“ der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Die bestehende Trennkanalisation ist in der Lage, die zu erwartenden Schmutzwassermengen aufzunehmen.

Anpflanzungen

Bei Anpflanzungen ist der Mindestabstand zu Leitungen nach DVGW GW125 von 2,50 m einzuhalten.

Artenschutz

Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Zur Vermeidung der Verstoßbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationszonen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine Umweltverträglichkeitsbegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartierungszug durch Vögel sind. Sind die Flächen frei von einer Quartierungszug durch Vögel, können die Räumungsmaßnahmen der Vegetationsflächen durchgeführt werden. Sollten die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die zukünftig versiegelten Bereiche zu beschränken. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist die Umwelteinwirkung des Baubereichs nach bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Zum Schutz von Insekten wird auf den Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" (BN-Script Nr. 543) des Bundesamtes für Naturschutz und auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insektenstungenschutzgesetz hingewiesen. Bei der Errichtung von größeren Glasfronten, gilt es möglichen Vögelnachzug zu vermeiden. Dies kann durch die Wahl des Glases, durch Markierungen im Glas oder durch die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern erreicht werden.

Bergbauliche Begutachtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit undokumentiertem Unterbergbau zu rechnen. Gutachterlich wird jedoch bestätigt, dass von einer generellen Bebaubarkeit des Grundstücks auszugehen ist (Anlage 5a und 5b zur Begründung). Für die Lastentragungspunktkonzentrationspunkte (Einzelbauelemente) wird vorsorglich eine Beurteilung im Zuge der Gründungen empfohlen. Für die Beurteilung im Feld oder im anstehenden Baugrund ist eine Inaugenscheinnahme der Gründungsschoten durch einen anerkannten Sachverständigen in den Fundamentbaugruben erforderlich. Sofern Hinweise auf Störungen im Gebirge oder im Boden zu erkennen sind, muss diesen durch Tieferschachtungen nachgegangen werden. Im Bereich der Fußbodenauftragung wird eine intensive Nachverdichtung der Planumsflächen empfohlen. Als Sicherung kann zum Beispiel Geogitter als Bewehrung des Untergrundes eingelegt werden (Anlage 5a zur Begründung). Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit anerkannten Sachverständigen gemäß § 36 GewO bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Geländehaltewehr bzw. im Geschäftsbereich „Markt-schadenwesen/ Bergschadenkunde“ tätig sind. Diese Liste finden Sie unter der URL: <https://www.bra.nrw.de/-/229> im rechten Bereich der Webseite unter „Downloads“.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelteile aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal ist die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Eigentümer der Eigentümer oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Überschüssiges Erdmaterial

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausschleichen im Gebiet ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Die Entsorgung von anfallendem Bodenaushub ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

Kampfmittelbelastung

Hinsichtlich der Überprüfung auf Kampfmittel im Rahmen des BBPL 459 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe mit Schriftsatz (59/10/3908) vom 04.10.2022 mitgeteilt, dass auf im Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Bombardierung sowie Stützungsgebiete festgestellt worden sind (siehe Kap. 2.6 der Begründung). Ist der Erdrauhub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der KBO-WL ist unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln und entsprechend zum Umgang bei Bodenanfragen sind Kapitel 2.6 Böden Kampfmittel zu entnehmen und zu berücksichtigen.

Mutterboden

Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen; zusätzlich ist die DIN 18915 anzuwenden.

Oberflächenentwässerung

Im Falle einer Einteilung von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken RRB 352 ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen. Es ist zu prüfen, ob das Regenrückhaltebecken bzw. Regenrückhaltebecken in Bezug auf dessen Bausubstanz und Rückhaltewirkung unter Berücksichtigung der zu versiegelnden Flächen im Bereich des Gartencenters ausreichend dimensioniert ist. Sofern erforderlich, sind Flächen für zusätzliche Behälter- und/ oder Rückhaltebecken vorzusehen. Es ist darüber hinaus zu prüfen, welche Auswirkung durch die Versiegelung von Flächen im Plangebiet auf die hydraulische sowie stoffliche Belastung des Achenbachs zu erwarten sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die untere Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein als zuständige Behörde frühzeitig in die abwasserrechtliche Planung mit einzubringen.

Versorgung mit Löschwasser

Die SVB gewährleistet bezüglich der Löschwasserversorgung den Grundsatz im Sinne des DVGW Merkblattes W 405. Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplangebietes möglichen Nutzungen können die Anforderungen an den Brandschutz erheblich höher sein. Die Inhaber besonders brandgefährdeter oder ungünstig gelegener baulicher Anlagen haben den daraus ersachenden Gefahren durch eine eigene ausreichende Löschwasser- versorgung selbst vorzubeugen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kompensation

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichen Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Kompensation ist vom Verursacher bzw. vom Vorhabenträger zu erbringen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einem Defizit von 2.960 Biotoppunkten. Weitere Informationen zur Kompensation siehe Begründung.