



## A. Zeichenerklärung und Festsetzungen nach § 9 BauGB

Inhalte der Nutzungsschablone	
SO	a
GRZ 0,8	GRZ 0,8
in m UNH	in m UNH

**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 Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet wird auf max. 7.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verkaufsfläche des zentralen Bereichs ist bis maximal 780 m<sup>2</sup> zulässig. Nebenflächen wie Lagerflächen, Verwaltung, Sozialräume und Werkstattflächen sind zulässig. Zusätzlich ist eine mit Pflanzen gestaltete Verkaufsfläche von 960 m<sup>2</sup> ohne Warenangebot (als Schaukasten) zulässig.

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

- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Als zentralrelevantes Sortiment sind entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Siegen und gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:
- Glas/Porzellan/Keramik
- (Schnitt-)Blumen
- Zooartikel
- Nahrung- 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 UNH Normalhöhennull (NHN)

**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. 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** gemäß § 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** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB  
Für den räumlich gegliederten Teilbereich, für den die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 319 m über NHN festgesetzt ist, wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesem Bereich 0,2 L.

**4. Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

**Öff.** 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  $R_{w,ext}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumentypen und des maßgeblichen Außenlärmspegels  $L_{w,ext}$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der folgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmspegel  $L_{w,ext}$  ist in der Planurkunde dargestellt.

Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ext}$ in dB	Für Außenlärmpegel $L_{w,ext}$ von 25 bis 30 dB	Für Außenlärmpegel $L_{w,ext}$ von 30 bis 35 dB	Für Außenlärmpegel $L_{w,ext}$ von 35 bis 40 dB
	$L_{w,ext} - 25$	$L_{w,ext} - 30$	$L_{w,ext} - 35$

Es kommen nur die Werte zum Tragen, die der Plan als Nutzung festsetzt. 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 Nr. 221) geändert worden ist

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

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplänen und die Darstellung des Planinhaltes 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 6. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 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 (Landsbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 14. Juni 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), 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. Juni 1994 (GV. NW. 1994 S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 450) geändert worden ist

**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. 450), 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 Nr. 221), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und des § 89 der **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) hat der Rat der Universitätsstadt Siegen am 22.11.2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Plankonzeption**  
Für die städtebauliche Planung:  
Gesehen:  
gez. P. Schneider  
AGL Stadtplanung  
gez. M. Krippendorf  
Abtl. Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften

**Geographische Eindeutigkeit**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1806). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Siegen, 22.11.2023  
Vermessung und Geoinformation

**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. 450), 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 Nr. 221), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und des § 89 der **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) hat der Rat der Universitätsstadt Siegen am 22.11.2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Plankonzeption**  
Für die städtebauliche Planung:  
Gesehen:  
gez. P. Schneider  
AGL Stadtplanung  
gez. M. Krippendorf  
Abtl. Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften

**Geographische Eindeutigkeit**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1806). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Siegen, 22.11.2023  
Vermessung und Geoinformation

**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. 450), 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 Nr. 221), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und des § 89 der **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) hat der Rat der Universitätsstadt Siegen am 22.11.2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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  $L_{w,ext}$  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 Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf der Fläche C zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist insgesamt eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> zu begrünen und nicht zu versiegeln. Außerdem sind mindestens 20 Bäume entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

**6.2 Anpflanzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 10 Bäume entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

**Pflanzliste Bäume**

Amberbaum (Liquidambar)	Fächerahorn (Acer palmatum)
Volkeiche (Prunus avium)	Feldahorn (Acer campestre)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Lederhulsenbaum (Gleditsia)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)	Schnurbaum (Sophora)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	

**Pflanzliste Sträucher**

Perlmutterstrauch (Kolkwitzia)	Hirtentee (Comus)
Essigbaum (Rhus)	Kreuzdorn (Rhamnus)
Bisnesche (Koeleria)	Kuchenbaum (Cercidiphyllum)
Feldspindel (Aemiliana)	Mehlbeere (Sorbus)
Solitärsträucher, 2-3 verzweigt, im Drahtballen	

**6.3 Dachbegrünung**  
In den Baugebieten sind Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 5°, auch unterhalb von Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren, zu begrünen. Die Begrünung ist auf weiches Substrat bis auf weiteres zu beschränken. Bei Zuwendungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BImSchG. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BImSchG erlassen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

**6.4 Begrünung von Fassaden**  
Mindestens 20 % der gesamten Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen.

**7. Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

**PV-Anlagen auf Dachflächen**  
Mindestens 50 % der dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen 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

Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgegangen ist und Flächen mit möglicher Kampfmittelbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

**9. Planzeichen ohne Normcharakter**

Gebäudebestand mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

110 KV-Leitung

Böschungsbauwerk

Flurgrenze

Höhenlinien

Straßenplanung

**B. Örtliche Bauvorschriften**  
gemäß § 89 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**Fassadengestaltung**  
Als Fassaden sind Gewächsauffassaden mit mind. 60 % Glasanteil zulässig. Als weitere Materialien sind naturbelassenes Holz sowie glatte bis leicht strukturierte Sandwichkonstruktionen 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 Dachneigungsmaterialien, wie Dachziegel bzw. Dachsteine, Natur- und Kunstschiefer, Isopanele, Wellplatten, Blechverkleidungen und Dichtungsbahnen für alle sichtbaren Dachflächen in grauer Farbton (RAL 7002 bis 7043) zulässig. Für alle nicht sichtbaren Dachflächen ist nach 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 Gebäudefassade einnehmen und in der Länge auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Größe oder Atika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

2. Fahnen sind nur entlang der Wailhausenstraße mit einem Abstand von maximal 5 m zur Straßenecke zulässig.

3. Neben Fahnen sind maximal 5 frei stehende Werbeanlagen zulässig. Diese sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Werbeträger als frei stehende Türme sind nur ein Mal zulässig.

5. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insekenschutzgesetz und den Leitfaden zur Neugestaltung und Umgestaltung von Außenbeleuchtungsanlagen des Bundesamtes für Naturschutz wird hingewiesen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Lichtwerbung in grellen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz herzustellen. Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m<sup>2</sup> Gastraum ein Stellplatz für Fahrräder herzustellen.

**Abstellplätze**  
Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m<sup>2</sup> Gastraum ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Einfriedrungen**  
Maschendrahtzäune, Jägerzäune und Stabgitterzäune sind als Einfriedrungen unzulässig.

**Hinweis:**  
Alle in diesen textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen außerstädtlichen Regelwerke, wie die DIN 19316 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 bei Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Dies bedeutet, dass Niederschlagswasser ordnung versickert, versickert 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 nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Voraussetzungen sind geprüft worden. Das für den Bereich des Bebauungsplanes "Nr. 459 'Gartencenter Kremer'" anfallende Niederschlagswasser wird nicht versickert, sondern der Eigennutzung bzw. dem vorstehenden Regenbecken (RRB) in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken (RRB) der Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen westlich des Plangebiets zugeführt. Dies leiten das Oberflächenwasser gedrosselt ortsnah in den Vorfluter - Bachlauf des Achenbachs - ein (s. Hinweis Oberflächenwasser). Das anfallende Schmutzwasser wird über die "Wailhausenstraße" 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 Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zonen außerhalb der Bruttofl. 1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeintlicher Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine urwissenschaftliche Überprüfung geprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind. Sind die Flächen frei von einer Quartierung 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, Materialabfuhr etc.) sind auf die zukünftig versiegelten Bereiche zu beschränken. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist die Umgestaltung der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materialabfuhr etc.) sind auf die zukünftig versiegelten Bereiche zu beschränken. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist die Umgestaltung der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materialabfuhr etc.) sind auf die zukünftig versiegelten Bereiche zu beschränken. Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist die Umgestaltung der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materialabfuhr etc.) sind auf die zukünftig versiegelten Bereiche zu beschränken.

**6.4 Begrünung von Fassaden**  
Mindestens 20 % der gesamten Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen.

**7. Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

**PV-Anlagen auf Dachflächen**  
Mindestens 50 % der dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen 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

Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgegangen ist und Flächen mit möglicher Kampfmittelbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

**9. Planzeichen ohne Normcharakter**

Gebäudebestand mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

110 KV-Leitung

Böschungsbauwerk

Flurgrenze

Höhenlinien

Straßenplanung

**B. Örtliche Bauvorschriften**  
gemäß § 89 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**Fassadengestaltung**  
Als Fassaden sind Gewächsauffassaden mit mind. 60 % Glasanteil zulässig. Als weitere Materialien sind naturbelassenes Holz sowie glatte bis leicht strukturierte Sandwichkonstruktionen 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 Dachneigungsmaterialien, wie Dachziegel bzw. Dachsteine, Natur- und Kunstschiefer, Isopanele, Wellplatten, Blechverkleidungen und Dichtungsbahnen für alle sichtbaren Dachflächen in grauer Farbton (RAL 7002 bis 7043) zulässig. Für alle nicht sichtbaren Dachflächen ist nach 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 Gebäudefassade einnehmen und in der Länge auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Größe oder Atika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

2. Fahnen sind nur entlang der Wailhausenstraße mit einem Abstand von maximal 5 m zur Straßenecke zulässig.

3. Neben Fahnen sind maximal 5 frei stehende Werbeanlagen zulässig. Diese sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Werbeträger als frei stehende Türme sind nur ein Mal zulässig.

5. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insekenschutzgesetz und den Leitfaden zur Neugestaltung und Umgestaltung von Außenbeleuchtungsanlagen des Bundesamtes für Naturschutz wird hingewiesen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Lichtwerbung in grellen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz herzustellen. Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m<sup>2</sup> Gastraum ein Stellplatz für Fahrräder herzustellen.

**Abstellplätze**  
Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m<sup>2</sup> Gastraum ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**Übersichtsplan**  
Lage des Plangebietes, M 1:15.000  
Quelle: Stadt Siegen

**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.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.10.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 18.11.2022 aufgefordert.

**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 Begründung nach der ortsüblichen 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.

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.10.2022 / 02.11.2022 öffentlich bekanntgemacht und vom 29.10.2022 bis zum 18.11.2022 durchgeführt. Die Unterlagen lagen bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausliegen. Zudem wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.10.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 18.11.2022 aufgefordert.

**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