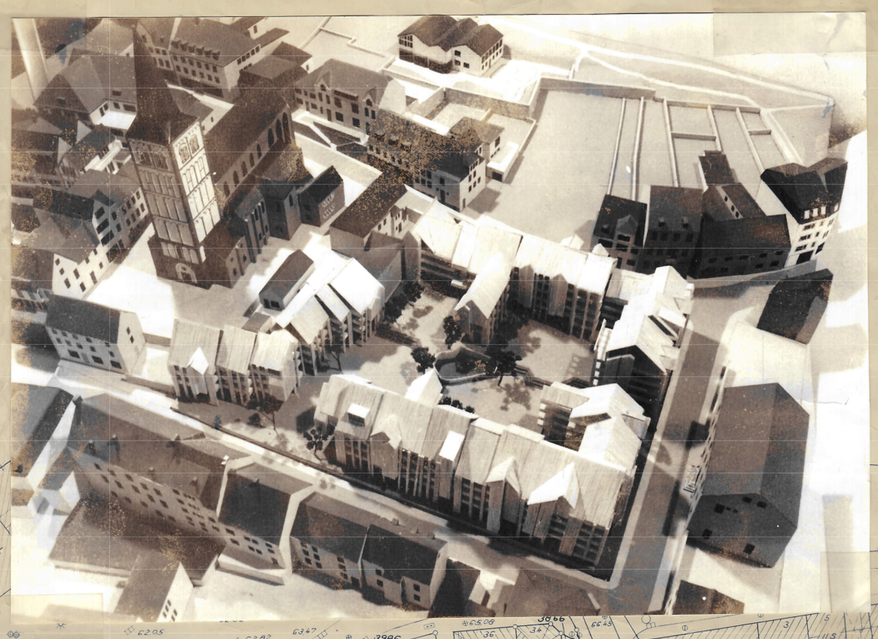
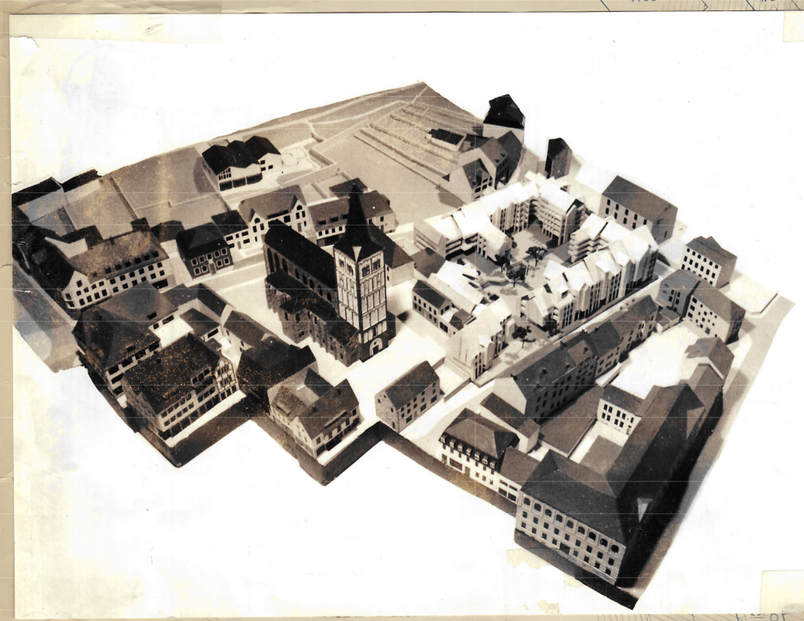
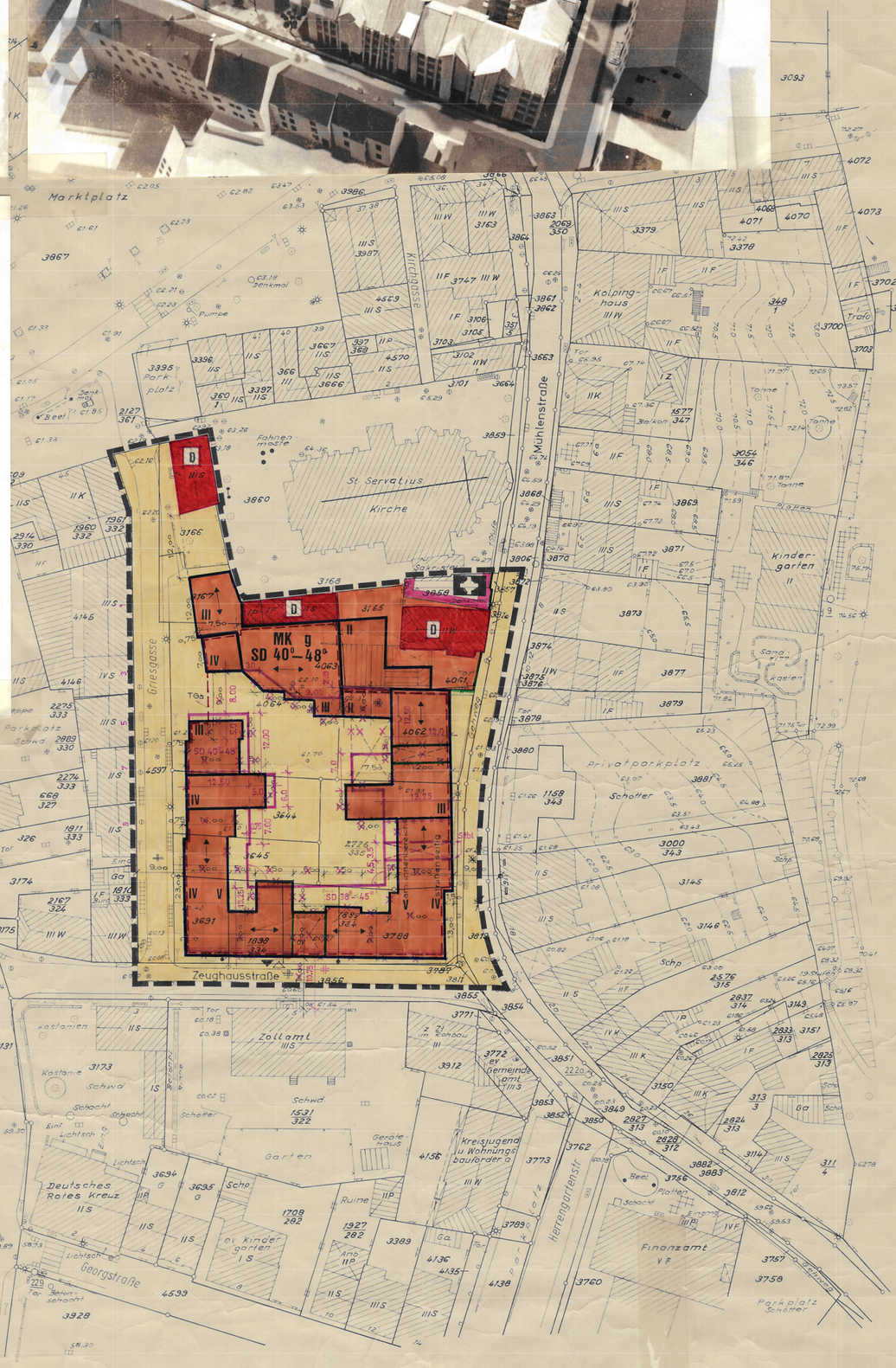
KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN







Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2/4

- Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des relativ kleinen Plangebietes als Geschäftsgebiet mit stark gemischter Nutzung und zur Vermeidung einer unvertretbaren Belastung der Erschließungsstraße sind gem. § 1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

  Nutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziffer 5 und Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO

- Die bauliche Gestaltung des Gebietes soll nach dem Planungsgrundsatz gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 in Spiegelstrich 9 BBauG erfolgen, d. h. die Bebauung ist in kleinmaßstäblicher und vertikaler Gliederung mit abwechslungsreicher Dachlandschaft vorzusehen. [Als Basis zur Herstellung der städtebaulich erwünschten diffenzierten Bebauung dient das Architekturmodell im Maßstab 1 : 200, das in der Bürgeranhörung am 21.09.81 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde (3 Fotos des Modells als Anlage zum Bebauungsplan).] HINWEIS

- Festgesetzte straßenseitige Baugrenzen können im Einzelfall mit Bauelementen, die der Fassadengliederung dienen, überschritten werden.[1] Über die jeweilige Zulässigkeit entscheidet die Gemeinde unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange.

- Im Bereich dieses Bebauungsplanes und im Zusammenhang mit angrenzenden Plangebieten werden zur annähernden Beibehaltung der historischen Straßenzüge Mühlenstraße, Zeughausstraße, Griesgasse sowie zur Herstellung altstadtähnlicher Blockinnenbereiche gem. § 103 Abs. 1 Ziffer 6 der BauONW und unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 in den Spiegelstrichen 9 und 10 BBauG die Halbmesser der Kreisausschnitte im Sinne des § 3 der Abstandflächenverordnung vom 20.03.1970 (GV NW S. 249/SGV NW 232) für das erste bis fünfte Vollgeschoß wie folgt festgesetzt:

  1. Mühlenstraße:
     Im Bereich des Flurstücks 3079 — 10,50 m
     Im Bereich des Flurstücks 3081 (ehem. Hausgrundstück Nr. 14) und des Gebäudes Nr. 16 — 8,00 m
     Im Bereich des Gebäudes Nr. 18 von Nord- bis Südecke steigend — 9,00 - 12,00 m
     — 9,00 m

  2. Zeughausstraße:

  3. Griesgasse:
     Im Bereich der Gebäude Nr. 1 und 3 steigend — 9,50 - 12,00 m
     Im Bereich der Gebäude Nr. 5 bis 9 — 8,50 m
     zwischen dem Gebäude Nr. 9 und Zeughausstraße — 8,00 m

  4. Durchgang zum Blockinnenbereich von der Griesgasse — 7,50 m

  5. Im Blockinnenbereich Abstände gemäß den im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen

  6. An der Südgrenze des Flurstücks 3168 sind zur Herstellung einer dichten Bebauung ähnlich der ursprünglichen vom 1. Obergeschoß an Abstände von 5 m zulässig (Atriumbauweise bei 2 Geschossen über Erdgeschoß)

* - Der Ansatz von Sockeln an Gebäuden im Plangebiet über 0,75 m ist unzulässig. Gebäude müssen dem Geländehöhenverlauf entsprechend gestaffelt angesetzt werden, so daß an keiner Stelle eines Gebäudes die v. g. Sockelhöhe überschritten wird.

- Bei der zeichnerischen Planfestsetzung wurde an der überbaubaren Fläche im südlichen Planbereich straßenseitig eine Viergeschossigkeit und im Innenbereich eine Fünfgeschossigkeit vorgesehen. Das heißt, daß in diesem Bereich fünf Vollgeschosse zulässig sind, daß jedoch straßenseitig lediglich vier Geschosse in Erscheinung treten dürfen.

- Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberfläche angrenzender Verkehrsflächen darf straßenseitig und im nördlichen Blockinnenbereich bei dreigeschossigen Gebäuden eine Höhe von 10 m, bei viergeschossigen Gebäuden eine Höhe von 13 m nicht überschreiten.

- Die Trauf- und Firsthöhen gleichgeschossiger benachbarter Gebäude dürfen maximal 1,00 m Höhenunterschied aufweisen.[2]

- Die Länge von Dachgauben, Dacheinschnitten und über Traufhöhe gezogenen Fassadenteilen (z. B. untergeordnete Giebel) darf max. 1/3 der Traufhöhe betragen.

- Die im Plan dargestellten erdgeschossigen Durchbrüche (Passagen) von der Mühlenstraße und der Zeughausstraße in den Blockinnenbereich können in Lage und Breite entsprechend späterer Erfordernisse der Detailplanung geringfügig verändert werden, dabei muß jedoch die Mindestbreite und lichte Höhe der Passage an der Mühlenstraße 3,00 m und 3,50 m betragen, die der Passage an der Zeughausstraße 6,00 m Breite und 4,50 m lichte Höhe (Feuerwehrzufahrt). Anstelle einer Passage als erdgeschossiger Durchbruch kann an der Zeughausstraße eine nichtüberbaubare Gasse vorgesehen werden. In diesem Fall ist die Unterbrechung der im Plan festgesetzten geschlossenen Bauweise zulässig.

- An dem gestrichelt dargestellten Teil des nordöstlichen Blockinnenbereiche ist die erdgeschossige Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Terrassen und ähnlichen Anlagen zulässig.

- Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen im Plangebiet, insbesondere im Blockinnenbereich sind ausreichende Fahrflächen (z. B. Fahrebenen neben Treppenanlagen) für Rettungsfahrzeuge und Rolletühle, ggf. auch für Müllfahrzeuge vorzusehen. HINW

- Die endgültige Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich festgesetzter Baugrenzen soll den zulässigen Abweichungen der baulichen Anlagen von den Baugrenzen folgen.

- Auf der Parzelle 3166 ist in Abstimmung mit der Stadt eine Treppenanlage von der Griesgasse zum Kirchplatz vorzusehen. Dabei sind die in der Umgebung vorhandenen Bäume auf der Parzelle 3166 und auf dem Kirchplatz zu erhalten.

- Alle baulichen oder sonstigen Maßnahmen sind mit dem Landeskonservator Rheinland abzustimmen. HINW

- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge über Gelände sind im gesamten Planbereich unzulässig.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen.

- Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen treten für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 2/4

Das Plangebiet liegt nahe der Anflugrundlinie der Hauptstart- und -landebahn 32 R des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Errichtung von Wohnbauten sollten entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.
Auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 (BGBl. I S. 1113), § 14 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) und § 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282) wird hingewiesen.

Ausführungen in eckigen Klammern gelten als Hinweise

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

1) Die Länge darf insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, die Auskragung max. 0,30 m.

2) und

- Im Bereich vier-, bzw. fünfgeschossiger Gebäude darf die Firsthöhe max. 18,50 m betragen (über Straßenniveau).
- An v.g. Gebäuden sind Dachneigungen von 38° - 45° zulässig. Untergeordnete Dachteile dürfen abweichende Neigungen haben.
- Die am Innenbereich zulässige Fünfgeschossigkeit darf optisch nur an einem Drittel der betreffenden Fläche in Erscheinung treten.
- Die lichte Höhe der Passage ~~mit~~ vom Blockinnenbereich zur Mühlenstraße muß ca. 3,50 m betragen.
- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Zif. 7 BauNVO sind in allen Geschossen über den Erdgeschossen zulässig.

Änderung der textlichen Festsetzungen:

* Gebäude im Plangebiet müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudehöhen gestaffelt werden. Die Sockelhöhe des jeweiligen Gebäudes darf max. 0,75 m betragen. Bezugshöhe ist dabei das Niveau der vorhandenen angrenzenden Straßen.

(*) Einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 — Wohngebäude mit Hausnummer z.B.10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Rathaus — Öffentliche Gebäude z.B. Rathaus
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- I, II, III usw. — Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- 58.75 — Höhenlage über NN
- 100 — Höhenlinie über NN
- Bordstein
- Straßeninnkkasten
- Mauer
- Achse der Straßenbahn
- Straßenlaterne
- 14.5 — Kilometerstein mit Kilometrierung
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Fußgängerüberweg
- Omnibushaltestelle

Dachformen:

- Satteldach (S)
- Walmdach (W)
- Krüppelwalmdach (K)
- Pultdach (P)
- Flachdach (F)

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702 und Katastervorschriften

Die vorliegende Plangrundlage ist - z.T. - eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... im Maßstab 1: ... durch Graufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen, z.B. Gebäude.
Die vorliegende Plangrundlage wurde - z.T. - neu kartiert, nach einwandfreien Forfl. Vermessungen (Nr. 55 FA II), nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Forfl. Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Die Höhenlinien sind der Deutschen Grundkarte M 1:5000 entnommen.

Ausgefertigt:
Aachen, den 16. Nov. 1981
Dipl.-Ing. Kroff, Öff. best. Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 23.11.1981 überein.
Siegburg, den 23.11.1981
(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 27.12.1981
Dipl.-Ing. Kroff, Öff. best. Vermessungsingenieur

ABKÜRZUNGEN

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen
BBauG	Bundesbaugesetz
BGBl I	Bundesgesetzblatt, Teil I
DVO	Durchführungs VO zur BauONW
FStr.G	Bundesfernstraßengesetz
GVNW	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NW
PlanzVO	Planzeichenverordnung
L.Str.G	Straßengesetz des Landes NW
TG	Tiefgarage
BP	Bebauungsplan
gem.	gemäß
z.T.	zum Teil

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- ÜW — Schutzgebiet für Oberflächengewässer
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschwemmungsgebiet
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN — Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Lärmschutzzone II (Flughafen)
- Anbauverbotszone gem. L.Str.G bzw. FStr.G
- Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
- Oberirdisch
- Unterirdisch
- Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes
- Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

schwarz/weiß, farbig

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F — Feuerwehr

Grünflächen

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof

Flächen für Ver- oder Entsorgungsanlagen

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall

schwarz/weiß, farbig

- Grenze des räumlich Geltungsbereichs des Bebauungsplanns
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich
- Bahnanlage
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche
- Flächen für besondere Nutzungszwecke z.B. Hotel
- Wasserflächen
- Umgrenzung d. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume/Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Bäume/Sträucher
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

schwarz/weiß, farbig

- WS — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — reine Wohngebiete
- WA — allgemeine Wohngebiete
- WB — besondere Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- MD — Dorfgebiete
- GI — Industriegebiete
- GE — Gewerbegebiete
- SO — Sondergebiete

- 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ z.B. 0,4
- 0,8 — Geschoßflächenzahl / GFZ z.B. 0,8
- 3,0 — Baumassenzahl / BMZ z.B. 3,0

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise

- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 3 Geschosse
- III — Zahl der Vollgeschosse-zwingend z.B. 3 Geschosse
- III - V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze z.B. 3-5 Geschosse
- I+U — 1 Vollgeschoß u. talseitig Untergeschoß

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Überbaubare Verkehrsfläche (Durchfahrt, Arkaden)
- Hauptfirstrichtung
- TH — Traufhöhe
- 30°-45° — Dachneigung untere-obere Grenze z.B. 30° bis 45° u.z.B. 38°-45°
- FD — Flachdach
- SD, SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- Winkel 180°
- Winkel 90°
- Winkel 45°
- Parallel
- Mellinie
- Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St / TGa — Stellplätze Tiefgarage, mind. 2 Geschosse
- GSt / GGa — Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind Aufschüttung

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT EIN TEXTTEIL

Baudezernat	Stadtplanungsamt
Techn. Beigeordneter	Dipl. Ingenieur
Sachbearbeiter	Gezeichnet

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/4

1. ~~2.3.4.5~~ AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG: SIEGBURG	FLUR: 5	MASST. 1:500

Rechtsgrundlage: BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GVNW S. 433) neu gefaßt durch VO vom 18.10.1976 (GVNW S. 545), der BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) der PlanzVO vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) sowie § 103 BauONW in der Fassung vom 27.1.1970 (GVNW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GVNW S. 122).

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), durch Beschluß des Rates der Kreisstadt Siegburg vom 4.6. 1981 aufgestellt worden.
Siegburg, den 15.12. 1981
(Siegel) Bürgermeister, Ratsmitglied

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), in der Zeit
vom 4.1. 1982
bis 4.2. 1982
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde
am 10.12. 1981
gemäß § 2a (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Siegburg, den 23.4. 1982
(Siegel) Stadtdirektor, Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GVNW S. 594) vom Rat der Kreisstadt Siegburg
am 27.5. 1982
als Satzung beschlossen worden.
Siegburg, den 29.7. 1982
(Siegel) Bürgermeister, Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), mit Verfügung vom 11.11.82
genehmigt worden.
Köln, den 11.11. 1982
Der Regierungspräsident im Auftrag
(Siegel)

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), ist
am 10.12. 1982
erfolgt.
Siegburg, den 14.1. 1983
(Siegel) Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan. ~~Dieser Plan stimmt mit den Urkunds- und den Genehmigungsplänen überein.~~
Siegburg, den 27.4. 1982
(Siegel) Bürgermeister