KREISSTADT SIEGBURG
BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 43/1

Gemäß BauGB / BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die im § 3 (3) Nr.1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.) vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

A = Die vorhandenen Vollgeschosse und Wandhöhen (Traufhöhen) sind zu erhalten.

B = Im Bereich dieser überbaubaren Flächen sind bauliche Erweiterungen bis einschließlich 3. Vollgeschoß (z.B. Terassen, Terassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone u.ä.) unter Berücksichtigung des § 6 BauO NRW (Abstandflächen) zulässig.
Die Brüstungen der Loggien sowie der Mittel – Teilungen dürfen zur Ausnutzung dieses Bereiches entfernt werden.

Als zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage gem. § 19 BauNVO werden die überbaubaren Flächen festgesetzt.

3. Ruhender Verkehr

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei ihrer Errichtung sind die festgesetzten Anpflanzungen (Hecken) herzustellen.

4. Niederschlagswasser

Die Art der Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 43/1 zur Erhaltung gem.§ 172 BauGB und zur Gestaltung gem. § 86 BauONRW

Erhaltung

Folgende Elemente sind unverändert zu erhalten:

1. Fassaden

1.1 Erhaltung der Einheitlichkeit und der prägenden Fassadenmerkmale, z.B. der Oberflächenstrukturen, der Stuckelemente, der Sockel, der Fenster- und Türöffnungen, der Hauseingangssituationen einschließlich der originalen Türen mit den dazugehörigen Oberlichtern, den angrenzenden Einfriedungs- und Eingangsmauern, sowie der Loggien und Risaliten.

1.2 Erhaltung der z.Zt. vorhandenen Farbgebung der Fassade sowie der Deteils (z.B. weiße Fenster, dunkle Haustüren).

2. Dach

2.1 Erhaltung der Dachformen mit ihren Flächen und Dachaufbauten, sowie der Trauf- und Firsthöhen.

2.2 Erhaltung der einheitlichen Dacheindeckung in Form, Material und Farbe. Das gleiche gilt für die Gauben und technische Nebenelemente wie Dachrinnen und Fallrohre.

2.3 Technische Elemente, z.B. Feuerleitern sind nicht zulässig.

Gestaltung

Folgende Veränderungen sind zulässig

1. Im Dachgeschoss (ohne Spitzboden)

1.1 Rückwärtig (gartenseitig):

- Dachflächenfenster parallel zur Dachfläche mit einer Breite bis zu max. zwei Sparrenfeldern.

  Fensterhöhen:
  - Fensterunterkante: ca. 90 cm über Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß (OKFFB DG)
  - Fensteroberkante: ca. 200 cm über Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß (OKFFB DG)

- Dacheinschnitte und neue Flachdachgauben (oder Gaubenverbreiterungen) mit einer Gesamtbreite von jeweils max. 25 % der zugehörigen Trauflänge der Hauseinheit unter Berücksichtigung der Fassaden – Achsialität und Beibehaltung der durchgehenden Traufe (Beispiel siehe Anlage).
  Auf den Rückseiten der Häuser an der Kempstraße und der Weierstraße Nr. 12 und 12a kann die Gesamtbreite von 50% auch ausschließlich durch Dacheinschnitte ausgenutzt werden.

- Gauben- und Dacheinschnitthöhen:
  - Oberkante: max. 2,65 m über OKFFB DG
  - Unterkante Gauben (Schnittpunkt Gaubenfassade mit Dachfläche): 90 cm über OKFFB Dachgeschoss
  - Unterkante Dacheinschnitt: zwei Reihen Dachpfannen über der Traufe sind zu erhalten.

1.2 Straßenseitig:

- Dachflächenfenster parallel zur Dachfläche max. zwei Sparrenfelder breit unter Berücksichtigung der Fassadenachsialität (–symmetrie)
- Fensterunterkante: ca. 90 cm über Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß (OKFFB DG)
- Vergrößerung der Einzelgauben über den Hauseingängen der Kempstraße 2 und 4 ausschließlich der in der Anlage dargestellten Weise.

2. Im Dachgeschossspitzboden:

2.1 Rückwärtig und straßenseitig:
Dachflächenfenster parallel zur Dachfläche, max. zwei Sparrenfelder breit unter Berücksichtigung der Fassadenachsialität (–symmetrie), Höhe wie unter 1.2.

2.2 Neue Dachaufbauten und Einschnitte sind im Bereich Bambergstraße, Hansenstraße und Weierstraße Nr. 6 und 8 nicht zulässig.

2.3 Eine neue Dachgaube ist pro Hauseinheit auf der Rückseite der Häuser Kempstraße und Weierstraße Nr. 12 und 12a zulässig und zwar in einer Breite von bis zu 25% der dazugehörigen Trauflänge der Hauseinheit.
Dabei muss der Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und der OK Gaube mindestens drei Reihen Dachpfannen betragen.

3. Fenster

Neue Fenster müssen in den Teilungen und in der Farbe den ursprüglichen Fenstern entsprechen. (Beispiel siehe Anlage 3)
Ausgenommen hiervon sind Fenster neuer Bauteile in den Dachgeschossen der Rückseiten sowie in den mit "B" bezeichneten überbaubaren Flächen.

4. Rolläden

Rolläden mit außen sichtbaren Rolladenkästen sind zum öffentlichen Strassenraum nicht zulässig.

5. Satellitenantennen und vergleichbare Anlagen

Solche Anlagen dürfen nur rückseitig angebracht werden, wobei deren Oberkanten unterhalb des Firstes liegen müssen.
Antennen sind nur als Gemeinschaftsanlagen je Haus zulässig.

6. Warmwasser- und Photovoltaikanlagen

dürfen nur auf rückseitigen Dachflächen und parallel zur Dachfläche errichtet werden, notwendige Leitungen sind im Gebäude zu verlegen.

7. Krag- und Vordächer sowie Markisen sind strassenseitig nicht zulässig.

8. Werbeanlagen (auch ansonsten genehmigungsfreie) sind bauantragspflichtig.

Befreiungen und Abweichungen

Hier gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und des § 73 der BauONRW in Benehmen mit der Unteren Denkmalbehörde.

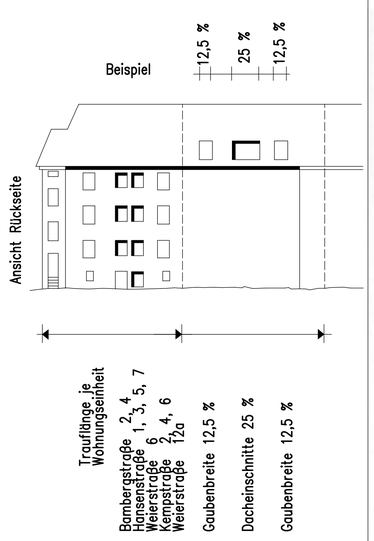
Die Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

HINWEIS zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 43/1

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

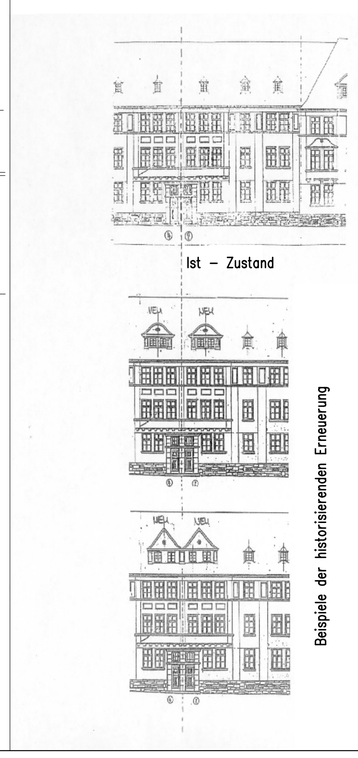
Gestaltung
Rückseitig: Gauben
und Dacheinschnitte

ANLAGE ZU 1.1



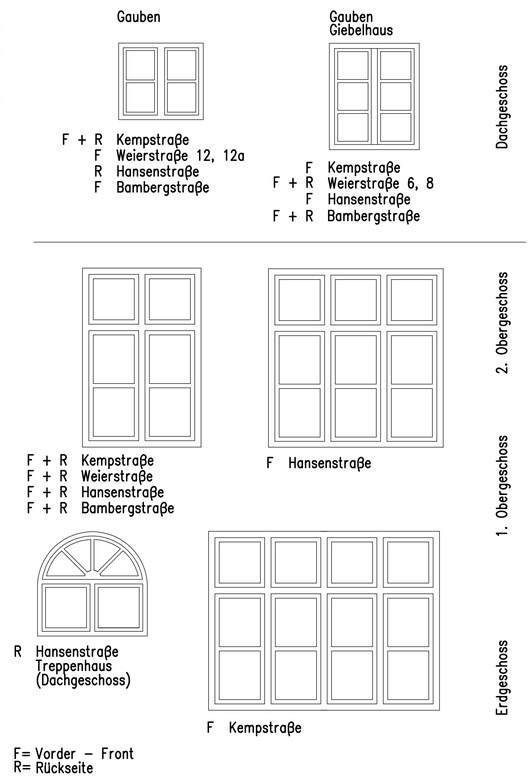
Gestaltung
zusätzliche große
Gauben in der Vorder-
Front, Kempstraße 4, 2

ANLAGE ZU 1.2



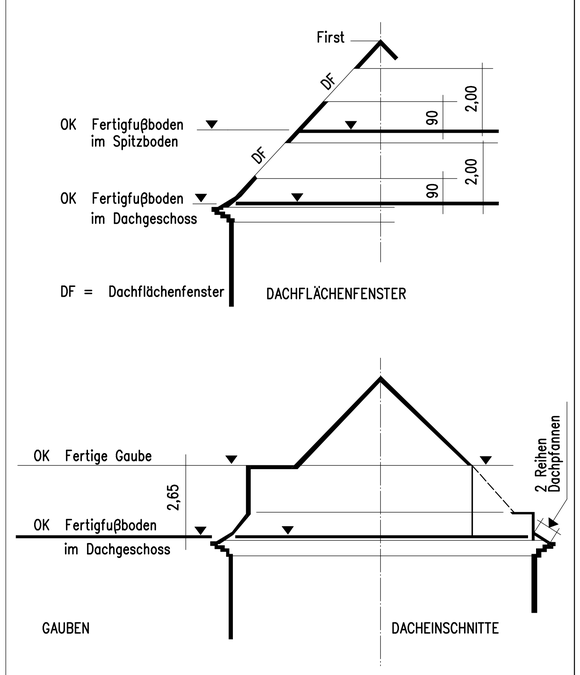
Gestaltung Ehemals (Original) Vorhandene Fensterform
Hansen-, Bamberg-, Kemp- und Weierstraße

ANLAGE ZU 3



Gestaltung
Dachflächenfenster
Gauben
Dacheinschnitte

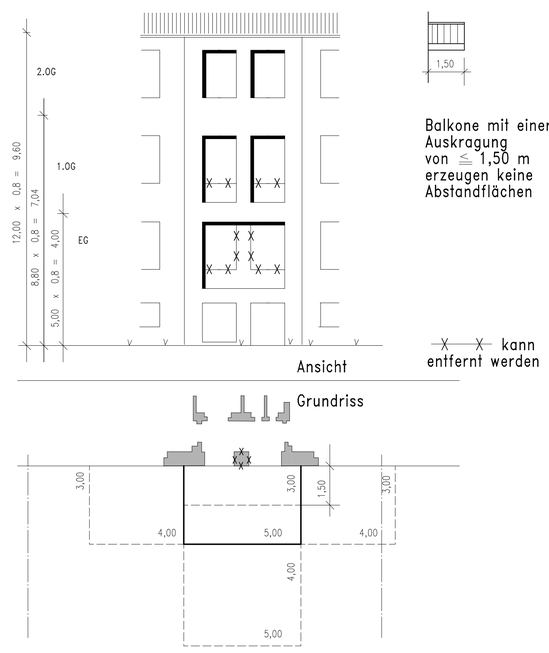
ANLAGE ZU 1.1 1.2 2.1



Mögliche Veränderungen der Außenwand im Bereich der rückseitigen Loggien

Abstandflächen aufgrund der planungsrechtlich möglichen Bebauung
auf einer Fläche von max. 3,00 x 5,00 m:

im EG bei h = 5,00 = 4,00 m
im 1.OG bei h = 8,80 = 7,04 m
im 2.OG bei h = 12,00 = 9,60 m



Dieser Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

* Neufassung zum Satzungsbeschluss

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

- 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)
- III — Zahl der Vollgeschosse z.B. drei
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 58.75 Höhenlage über NN
- 100 Höhenlinie über NN
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Achse der Straßenbahn
- Straßenlaterne
- 14.5 Kilometerstein mit Kilometrierung
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Fußgängerüberweg
- Omnibushaltestelle
- Baum / Baumscheibe

Dachformen:

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

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausdruck der digitalisierten Katasterunterlage.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen, z.B. Gebäude.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Ausgefertigt:

Siegburg, den .....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom .....überein.

Siegburg, den .....

(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, den .....

(Siegel) .....

ABKÜRZUNGEN

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl. I	Bundesgesetzblatt, Teil I
DVO	Durchführungsverordnung
FStr G	Bundesfernstraßengesetz
GVNW	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NW
PlanzV	Planzeichenverordnung
StrWGNW	Straßen- und Wegegesetz des Landes NW
gem.	gemäß
z.T.	zum Teil
S.	Seite
M. 1:500	Maßstab (z.B. 1:500)
max.	maximal
mind.	mindestens
R'w	bewertetes Schalldämm-Maß
TG	Tiefgarage
BP	Bebauungsplan

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schwarz/Weiß, Farbig

- 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
- OW Schutzgebiet für Oberflächengewässer
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü Überschwemmungsgebiet
- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- 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.StrWG NW bzw. FStr G
- 00...km Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung Oberirdisch Unterirdisch
- Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes
- Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
- Bahnanlagen
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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
- Schutzbauwerk
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen öffentl. / privat
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

Schwarz/Weiß, Farbig

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen öffentl.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P V Öffentliche Parkfläche/Verkehrsberuhigter Bereich/ Fußgängerbereich
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen
- Hotel Flächen für besondere Nutzungszwecke z.B. Hotel
- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepfl.
- Bäume/Sträucher/sonst. Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume/Sträucher/sonst. Bepflanzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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	Sondergebiet
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
WR / 2 WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. im WR 2 Wohnungen
(III)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
(III)	Zahl der Vollgeschosse –zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse
(III-V)	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 3 - 5 Vollgeschosse

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Überbaubare Verkehrsfläche (Durchfahrt, Arkaden)
- Hauptfirstrichtung
- WH / FH Wandhöhe / Firsthöhe
- 30° - 45° Dachneigung, untere-obere Grenze, z.B. 30° bis 45°
- FD/SD/WD Flachdach / Satteldach / Walmdach
- Winkel 180°
- Winkel 90°
- Winkel 45°
- Parallel
- Messlinie
- Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - Einfahrt / Ausfahrt
  - Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Ga Stellplätze / Garagen
- GSt GGa Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind/Aufschüttungen

Baudezernat	Planungs- und Bauaufsichtsamt
i.V. Guckelsberger Techn. Beigeordneter	Guckelsberger Amtsleiterin

Abteilung Stadtplanung

Latsch Abteilungsleiter	Latsch Sachbearbeiter	Berno Gezeichnet

* Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 43/1

Blatt 2 u. 3 Textliche Festsetzungen

GEMARKUNG: FLUR: M. 1:500

Rechtsgrundlage:
BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
PlanzV0 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
BauONRW in der Fassung vom 01.03.2000 (GVNRW. S. 256)

Die Rechtsgrundlagen gelten immer in der derzeit gültigen Fassung und einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß der Kreisstadt Siegburg

vom 25.11.2002

aufgestellt worden.

Siegburg, den 24.07.2003

(Siegel) Rolf Krieger
..... Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit
vom 28.04.2003
bis 27.05.2003
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde
am 16.04.2003
gem. § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den 24.07.2003

(Siegel) Rolf Krieger
..... Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW. S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg
am 23.07.2003
als Satzung beschlossen worden.

Siegburg, den 24.07.2003

(Siegel) Rolf Krieger
..... Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW. S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg
am 23.03.2006
erneut als Satzung beschlossen worden.

Siegburg, den 27.07.2006

(Siegel) gez. F. Huhn
..... Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist
am ..... 05.04.2006...
erfolgt.

Siegburg, den ..... 06.04.2006...

(Siegel) gez. F. Huhn
..... Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

(Siegel)
.....