

Siehe auch Textliche Festsetzung BP 45/2, 1. Änderung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. (Teil A) Planung
Bebauungsplan
M 1:500
2. (Teil B) Textteil
 - I. Rechtsgrundlagen
 - II. Festsetzungen in Textform
 - III. Nachrichtliche Übernahme
 - IV. Hinweis ohne Normcharakter
 - V. Aufstellungsverfahren
3. (Teil C) Begründung

II. Festsetzungen in Textform

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1-6) BauGB in Verbindung mit der BauNVO § 1 (3-9)

1.0 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) und 9 (3) BauGB mit § 1 (5-9) BauNVO

1.1 Kerngebiete, § 7 BauNVO

In Kerngebieten sind

- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten von sexuellem Charakter (z.B. Sexshops) gemäß § 7 (2) Nr. 2
- Spielhallen, Spielcasinos, Peepshows, Sexshops mit Filmvorführungen, Stätten zur gewerbsmäßigen Ausübung sexueller Handlungen, Sex-Kinos und Videokabinen als Unterarten der Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Nr. 5

nicht zulässig,

Tankstellen, die nicht unter Nr. 5 fallen gemäß § 7 (3) Nr. 1 auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Sonstiges Wohnen gemäß § 7 (2) Nr. 7 ist ab dem II. Vollgeschoß zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 19 (4), 20 (2) BauNVO

2.1 In dem Baugebiet gilt unter Beachtung des § 19 (4) Satz 3 eine Grundflächenzahl – GRZ- von 1,0.

2.2 In dem Baugebiet gilt unter Beachtung des § 20 (2) eine Geschoßflächenzahl – GFZ- von 3,0.

3.0 Nebenanlagen, § 14 BauNVO

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen, §§ 12 und 21a BauNVO

4.1 Weggefallen (siehe BP 45/2, 1. Änderung)

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO

5.1 Zur Gliederung der Fassaden dürfen die Baulinien auf insgesamt 20% der Fassadenlänge bis zu 1,00 m überschritten werden.

Ebenso sind Rücksprünge um die gleichen Maße zur Gestaltung zulässig

5.2 Diese Auskragungen und Überschreitungen sind erst ab einer Höhe von 5,0 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

5.3 Im Bereich der Bachstraße sind weit auskragende Dachüberstände zulässig:
Sie müssen mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante liegen.

B. Grünordnerische und Wasser-rechtliche Festsetzungen

1.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Auf dem nichtüberbauten, als Grünfläche ausgewiesenen Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

1.2 Auf dem überbauten Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist im größtmöglichen Umfang der dort vorgesehenen intensiven Begrünung zur Bewässerung zuzuführen.

2.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit Standortgerechten Pflanzen oder Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan- Begrünungs- und Pflegeplan einzureichen.

2.2 Entlang der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Wilhelmstraße sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Reihen großkroniger Bäume zu pflanzen.

2.3 Die Flachdachflächen auf der Ebene + 10,00 m, bezogen auf die Bachstraße, sind gemäß zeichnerischer Festsetzung intensiv zu begrünen.

3.0 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

1.0 Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich der gestalterischen Festsetzungen umfasst –soweit nicht anders vermerkt- den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

2.0 Dachformen

- 2.1 Für die neu zu errichtenden Gebäude wird eine Neigung von 0° bis 15° zugelassen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldach
- 2.2 Für die Nutzungsbereiche der Bestandsbebauung entlang der Ringstraße und Humpardinckstraße wird eine Neigung von 30° bis 50° zugelassen. Als Dachform wird Satteldach zugelassen.
- 2.3 Für das bestehende Verwaltungsgebäude, Bachstr. 3 wird ein Flachdach festgesetzt.
- 2.4 Für die neu zu errichtenden Gebäude an der Ringstraße werden Staffelgeschosse zugelassen.

3.0 Gebäudehöhen

- 3.1 Die Wandhöhen der Vollgeschosse im Kerngebiet mit einer GRZ 1,0 dürfen folgende Höhen über der mittleren Höhe der öffentlichen Erschließungsfläche nicht über- oder wesentlich unterschreiten:

1.) Bachstraße

III = Max: 10,50 m	Min: 8,50 m
V = Max: 15,50 m	Min: 14,00 m
VII = Max: 22,50 m	Min: 21,00 m

2.) Ringstraße

III = Max: 12,00 m	Min: 11,00 m
IV bis V = Max: 15,00 m	Min: 13,50 m

- 3.2 Die Firsthöhen von geneigten Dächern -mit Ausnahme von notwendigen technischen Einrichtungen wie Kamine oder Lüftungsanlagen- dürfen die unter 3.1 genannten Wandhöhen um höchstens 2,0 m überragen.
- 3.3 Stadtbildprägende Einzelbauten oder Gebäudeteile dürfen die unter 3.1 genannten Wandhöhen um höchstens 4,0 m überragen.
- 3.4 Bezugshöhe für die eingeschossig festgesetzte Bebauung ist die Ring- bzw. Humpardinckstraße.

4.0 Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.
- 4.2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

4.3 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen oder Einrichtungen hinweisen.

4.4 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen.

5.0 Standplätze für Abfallbehälter

5.1 Freistehende Standplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Die dargestellten Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Gestaltung erfolgt auf der Grundlage der Pläne, Schnitte und Festsetzungen in Textform im Zuge des Ausbaus.

D. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

1.0 Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Altlastenfläche „ehemaliges Gaswerk“ sind nur unter Begleitung eines Sachverständigen Gutachters durchzuführen.

2.0 Die im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ vorhandenen Bodenbelastungen sind zu beseitigen, soweit sie im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen –insbesondere Erdaushub- zutage treten.

III. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

1.0 Aufgrund bislang verfügbarer Unterlagen (Gutachten) wurde auf dem Plangebiet eine Altlastsanierung durchgeführt. Die betroffenen Flächen wurden als altlastenfrei festgestellt. Da aber Migrationen nicht auszuschließen sind, ist vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung der überbaubaren Grundstücksflächen und bei Bestätigung eines Altlastenverdachts die Sanierung durch den Träger zu veranlassen.

IV. Hinweise ohne Normcharakter

1. **Siehe BP45/2, 1. Änderung vom 28.01.2004**

2. Vor Baubeginn, bzw. vor Erteilung der Baugenehmigung ist eine Überprüfung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

3. Der **Rhein-Sieg-Kreis** –Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft- ist zu beteiligen

Das Niederschlagswasser, das nicht für die Bewässerung der Intensivbegrünung auf den Flachdächern genutzt werden kann, ist in Absprache mit der GKD-Gesellschaft für Kommunale Dienstleistungen mbH- zu entsorgen.

4. Alle verkehrstechnischen Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur Möglichkeiten des Ausbaus dar und sind keine Festsetzungen.

6. Das Plangebiet liegt nahe der Anfluggrundlinie der Haupt-, Start- und Landebahn 32R 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.

7. Für die Entsorgung von Erdaushub mit schädlichen Verunreinigungen wird empfohlen, sich bereits im Vorfeld der Maßnahmen mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, abzustimmen.
5. **Siehe BP45/2, 1. Änderung vom 28.01.2004**
9. Die ohne Schutzstreifen nachrichtlich eingetragene Leitung kann bei frühzeitiger Abstimmung mit der zuständigen Ruhrgas-Betriebs-Stelle Aegidienberg entfernt werden.