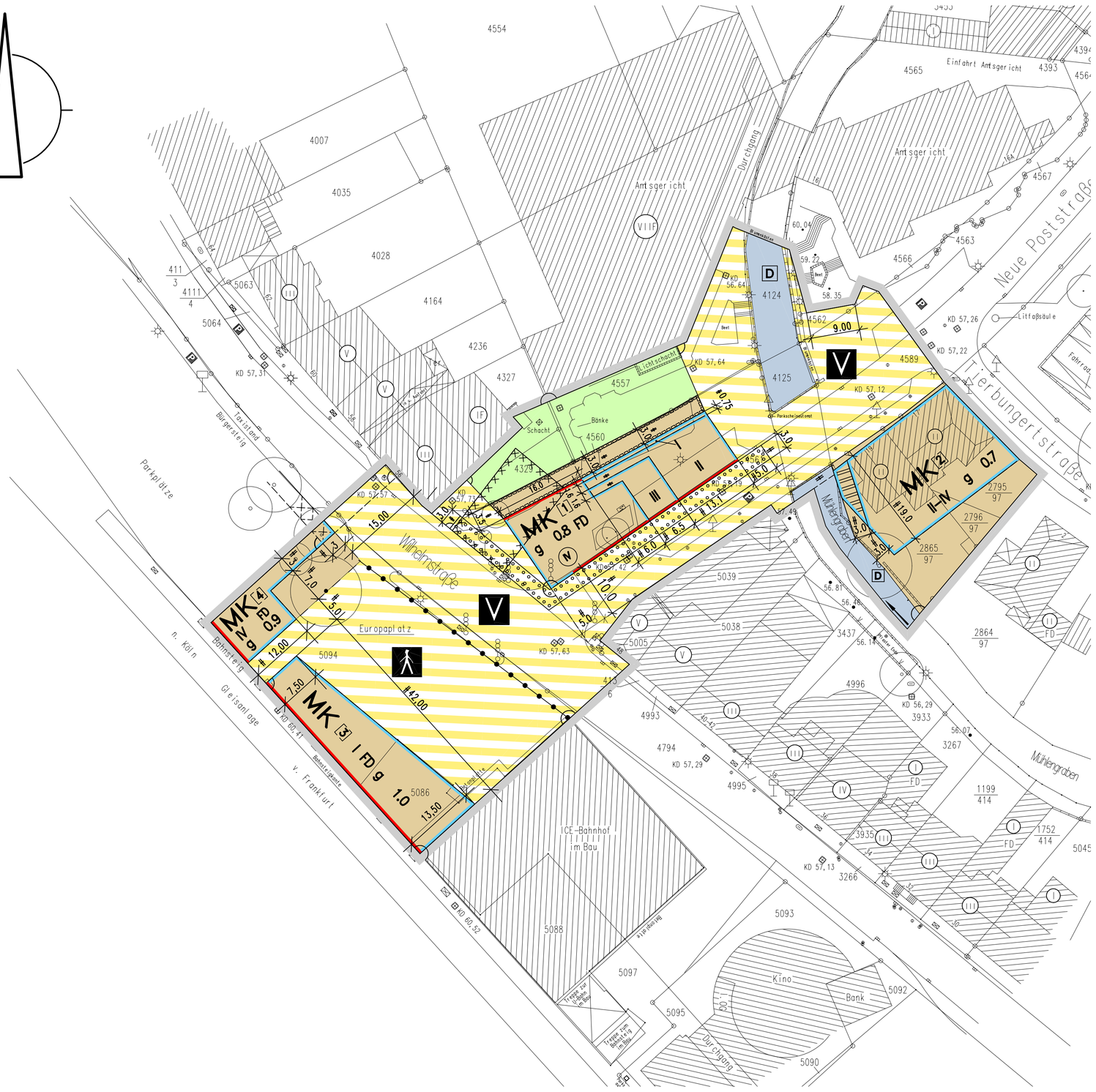
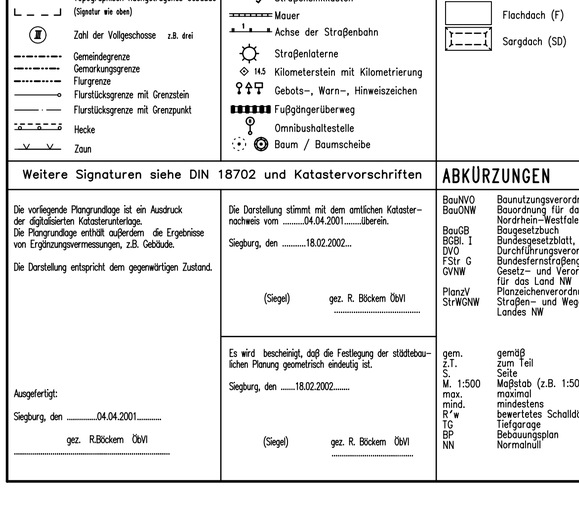
KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN





Übersicht M. 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/6

Gemäß BauGB / BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**

Folgende Nutzungen im Sinne von S7 Abs.2 BauNVO nicht zulässig:

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

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Wandhöhen (WH) (Definition des oberen Begrenzungspunktes gem. S6 Abs.4 BauO NRW)

im **MK** [1]

2 Vollgeschosse	mind. 65,00 m	max. 65,50 m über NN
3 Vollgeschosse	mind. 68,00 m	max. 68,50 m über NN
4 Vollgeschosse	mind. 71,50 m	max. 72,00 m über NN
Staffelgeschoss		max. 75,00 m über NN

Ein Staffelgeschoss ist nur über dem 4. Vollgeschoss (IV) zulässig. Dabei ist ein Zurücktreten von den Baulinien ausnahmsweise zulässig

im **MK** [2]

max. 69,50 m über NN

im **MK** [3]

max. 0,5 m über Oberkante Bahnsteig

im **MK** [4]

max. 70,00 m über NN

3. **Nebenanlagen**

3.1 Nebenanlagen im Sinne von S14 Abs.1 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) sind nur im Bereich überbaubarer Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen im Sinne von S14 Abs.2 BauNVO (Versorgung mit Elektrizität, Gas usw.) sind in die Gebäude zu integrieren.

4. **Begrünungsmaßnahmen**

4.1 In der Fläche für Anpflanzungen sind 10 schmalkronige Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

4.2 Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen.

5. **Mühlengraben**

Entlang des Mühlengrabens ist ein Uferstreifen von mindestens 3,00 m Breite, gemessen von der tatsächlichen Böschungsoberkante des Mühlengrabens von jeglicher Bebauung einschließlich zulässiger Nebenanlagen (S14 Bau NVO) freizuhalten.

6. **Kampfmittelbeseitigung**

Vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Baugrundstücks durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich (siehe auch Hinweis Nr.1).

7. **Altlasten**

Eine gekennzeichneter Teilbereich des Plangebietes ist als Altstandort unter der Nummer 5209/1140 AS registriert.
In Baugenehmigungsverfahren, die diesen Altlastenstandort berühren, ist der Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft – zu beteiligen.
Bei Eingriffen in den Untergrund ist gemäß der im Auftrag der Rhein-Sieg-Kreises vorgenommenen umwelttechnischen Untersuchungen mit künstlichen Anfüllungen zu rechnen. Eingriffe sind **vor Baubeginn** dem Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft – mitzuteilen. Es kann verlangt werden, dass die Arbeiten durch einen Sachverständigen zu begleiten sind (siehe auch Hinweis Nr.2.).

8. **Abwasser**

Schmutz und Niederschlagswasser ist in die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten. Dies ist mit dem Abwasserwerk der Stadt (GkD) abzustimmen.

Gemäß BauO NRW

1. **Ruhender Verkehr**

Gemäß S 51 (4) Nr.2 BauO NRW wird die Herstellung von Stellplätzen wie folgt eingeschränkt bzw. untersagt:

1.1 Im MK [1] und MK [3] ist die Herstellung von Stellplätzen nicht zulässig.

1.2 Im MK [4] sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

HINWEISE zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/6

1. **Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet.

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist, wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise gebeten. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. (siehe auch textliche Feststetzung Nr.6).

2. **Altlasten**

Im Plangebiet ist im Altlastenkataster der Standort Nr. 5209/1140 AS registriert und geführt.

Anfallendes Aushubmaterial aus dem Bereich der Altlasten-Standortfläche ist evtl. nicht wieder uneingeschränkt verwendbar. Bei der Verwertung bzw. der Entsorgung von Aushubmaterialien aus dem Altlasten-Standort sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7).

* **Ergänzung gemäß Beschluss des Rates vom 20.03.2002**

Die erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß S 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist am ..... 14.05.2003 ..... erfolgt.

Siegburg, den ..... 26.11.2003 .....

(Siegel) Rolf Krieger
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Siegburg, den .....04.04.2001.....

gez. R.Böckem ÖbVI

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.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom .....04.04.2001.....überein.

Siegburg, den .....18.02.2002...

(Siegel) gez. R. Böckem ÖbVI

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

Siegburg, den .....18.02.2002.....

(Siegel) gez. R. Böckem ÖbVI

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)
- II — 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

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
NN	Normalnull

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
- U — Überschwemmungsgebiet
- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- E, 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
- 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
- Feuerwehr
- Schutzbauwerk
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen privat
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

Schwarz/Weiß, Farbig

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen öffentl.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche
- P V I — Öffentliche Parkfläche/Fußgänger-/Verkehrsberuhigter Bereich
- 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. (siehe textl. Festsetzung Nr. 4) — 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
- a1 — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — nur Hausgruppen zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- WR 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. im WR 2 Wohnungen
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
- (II) — Zahl der Vollgeschosse –zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse
- II–V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 3 – 5 Vollgeschosse

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Auskragung
- 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
- mit Geh-, Radfahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit
- * Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträger

Baudezernat	Planungs- und Bauaufsichtsamt
gez. Löhr Techn. Beigeordneter	gez. Guckelsberger Amtsleiterin

Abteilung Stadtplanung

gez. Latsch Abteilungsleiter	gez. Latsch Sachbearbeiter	gez. Berno Gezeichnet

3. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/6
Neue Poststraße

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 5 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)
PlanzVO 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 S 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß der Kreisstadt Siegburg vom ..... 14.11.2000 ..... aufgestellt worden.

Siegburg, den ... 22.04.2002 .....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß S 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom ..... 02.01.2002 ..... bis ..... 01.02.2002 ..... öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ..... 19.12.2001 ..... gem. S 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den ..... 22.04.2002 .....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß S 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit S 7 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW. S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg am ..... 20.03.2002 ..... als Satzung beschlossen worden.

Siegburg, den .... 22.04.2002 .....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß S 10 (2) BauGB in dieser Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit Verfügung Az. ..... vom ..... genehmigt worden.

Köln, den .....

Bezirksregierung
Im Auftrag

(Siegel) .....

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß S 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist am ..... 27.03.2002 ..... erfolgt.

Siegburg, den .... 22.04.2002.....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

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

(Siegel) .....