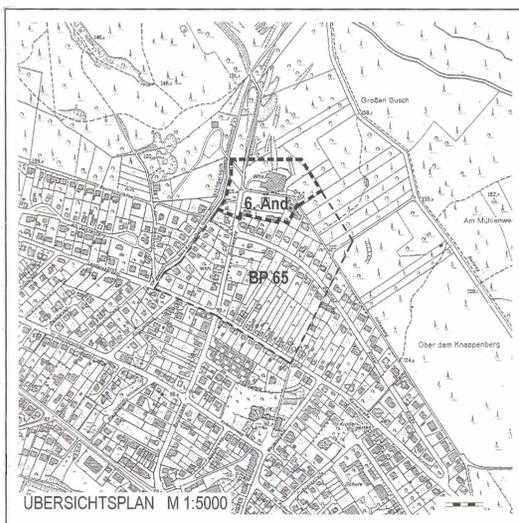
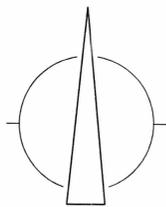
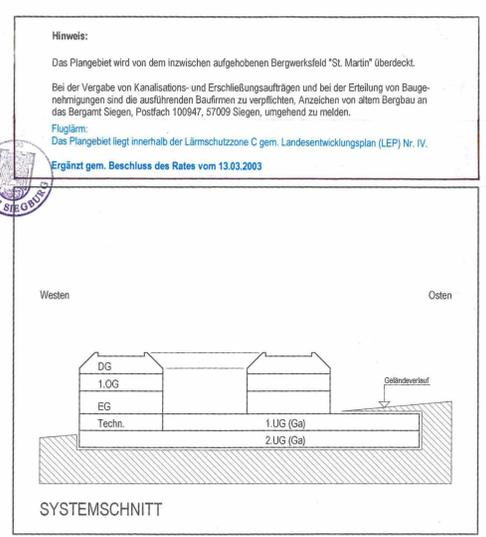




# KREISSTADT SIEGBURG BEBAUUNGSPLAN



- Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65, 6. Änderung**
- Im Bereich der Festsetzung Reines Wohngebiet (WR):
    - Folgende traufseitigen Außenwandhöhen (Wandhöhe = Begriff gem. § 6, Abs. 4 BauO NW) dürfen nicht überschritten werden.  
Der Messpunkt für die Wandhöhe der zulässig eingeschossigen Bebauung auf den Flurstücken 400, 487 und 598 ist zu messen von der Mitte der Gebäudelänge über dem gewachsenen Boden an der Bergseite.
  - Im Bereich der Festsetzung Sondergebiet (SO):
    - Die Baugrenzen an den überbaubaren Grundstücksflächen können durch untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Erker) um maximal 1,25 m überschritten werden. Die Summe der Einzelzonen darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
    - Im Haupteingangsbereich an der Ostseite des geplanten Hotels ist ein Vordach bis zu einer Größe von 5 x 5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn eine lichte Durchfahrtsbreite von mindestens 4 m eingehalten wird.
    - Die im Norden des Sondergebietes (Bestand) festgesetzte Baugrenze kann auf einer Länge von maximal 6 m bis zu einer Tiefe von maximal 3 m durch ein baurechtlich erforderliches Fluchttreppenhaus überschritten werden.
    - Die sichtbare Außenwand der Garage (OK Dachfläche max. 119,50 m ü. NN) entlang des Höhenweges ist mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wein) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
    - Das Flachdach der Garage im Sondergebiet ist vollständig extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünung bedeutet:
      - einfacher Schichtenaufbau der Konstruktion ohne besonderen technischen Aufwand mit Ausnahme der notwendigen Abdichtung
      - flächige Begrünung mit widerstandsfähigen, anspruchslosen Pflanzen
      - geringer Pflegeaufwand
  - Der Pflanzenbestand auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im nordöstlichen Flurbereich ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
  - Die privaten Grünflächen südlich und östlich des Höhenweges sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Der nordöstliche Waldbereich im Anschluss an die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Ilex aquifolium, Taxus pacifca) ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 487 südlich der vorhandenen Garage bis zu dem grenzüberschreitenden Baukörper auf dem Flurstück 598 ist eine 2 m über Geländehöhe hohe Lärmschutzwand zu errichten.
  - Das Hotel darf über maximal 440 Sitzplätze in den Restaurants verfügen.
  - In der Tiefgarage sind maximal 100 Pkw-Stellplätze zu errichten. Ebenerdig sind maximal 20 Stellplätze zulässig.
  - Ein öffentlich zugängliches Fitness-Center ist unzulässig.
  - Die Nutzung des Hotels für Busunternehmen mit Bewirtungsverträgen wird ausgeschlossen.
- 3.0** -Zum Schutz gegen Fluglärm sind im Flurbereich für Schlaf- und Hotelzimmer Fenster-, Dach- und Wandkonstruktionen mind. in RW-64-Deibel-Schalldämmung auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schallgedämmter Belüftungsanlagen sicherzustellen. Dies gilt nicht für Fenster in Nebenräumen, die in anderer Weise Belüftung ausgesetzt werden.
- In den zu Schlafzwecken genutzten Räumen muss gewährleistet sein, dass bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung ein Innenpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schallmindernder Belüftungsanlagen sicherzustellen.
- Geändert gem. Beschluss des Rates vom 13.03.2003



**ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE**

Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 10	Einsteigschacht	Dachformen:
Wohngebäude ohne Hausnummer	Kappe (Schieber)	Satteldach (S)
Gegens, Wirtschafts-, Industriegebäude	Unterflurhydrant	Waldschicht (W)
Rathaus	Kabelschacht, Kabelkasten	Krippeldach (K)
Öffentliche Gebäude z.B. Rathaus	Höhrlinie über NN	Pultdach (P)
Durchfahrt, Arkade	Bordstein	Flachdach (F)
Topographisch nachgelagertes Gebäude (Signatur des Bau)	Strassenkanten	Sargdach (SD)
Zahl der Vollgeschosse z.B. III	Mauer	
Gemeindegrenze	Achse der Straßenbahn	
Fluggrenze	Straßenlaternen	
Flurstücksgrenze mit Grenzstein	Klimatabelle mit Klimatabelle	
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt	Geböbe-, Warn-, Hinweiszeichen	
Hecke	Fußgängerüberweg	
	Ombusbushaltestelle	
	Baum, Baumreihe	

**were Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften**

**ABKÜRZUNGEN**

BauNO	Bauordnung
BauONW	Bauordnung für das Land NW
BauGB	Baugesetzbuch
BBS I	Bundesbaugesetzbuch, Teil I
DVO	Durchführungsvorschriften
FSR G	Bundeslandsratsgesetz
GNW	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NW
GNW	Planungs- und Wegesetz des Landes NW
gem. z.T. S.	gemäß zum Teil Seite
M 1:500	Maßstab (z.B. 1:500)
max.	maximal
mind.	mindestens
RW	Bewertetes Schalldämm-Maß
TG	Tiefgarage
BP	Bebauungsplan

**KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
Naturschutzgebiet	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Landschutzgebiet	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Naturdenkmal	Umgrenzung der Sanierungsgebiete
	Lärmschutzzone II (Flughafen)
	Anbauabzweigungen gem. SWINGW bzw. FSR
	Straße mit Ortsdurchfahrtslinie
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
	unterschiedlich
	Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes
	Vorgeschlagene Grundstückszahl
	Bahnanlagen
	Wasserleitung
	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN**

Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für die Landwirtschaft
Öffentliche Verwaltung	Wald
Schule	Flächen für Aufschüttungen
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Dept
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Bäume / Sträucher / sonstige Bepflanzung
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Einsatz von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung, sowie von Gewässern
Post	Umgrenzung von Flächen, die von der Bepflanzung befreit sind
Feuerwehr	Umgrenzung von Flächen, die von der Bepflanzung befreit sind
Schutzbauwerk	Umgrenzung von Flächen, die von der Bepflanzung befreit sind
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bepflanzung befreit sind

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

WG	Kleinwohngebiete
WR	Reines Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
M	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
MD	Dorfgebiete
GE	Gewerbegebiete
SO	Sonstige Sondergebiete
44	Grundstückszahl / GRZ z.B. 0.4
45	Geschäftszahl / GFZ z.B. 0.8
46	Baumassenzahl / BMZ z.B. 3.0
*	offene Bauweise
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△	nur Mehrfamilienhäuser zulässig
△	nur Doppelhäuser zulässig
s	geschlossene Bauweise
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl z.B. 3 Geschosse
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl z.B. 3-5 Geschosse

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Überbaubare Verkehrsflächen	Überbaubare Verkehrsflächen
Hauptfahrbahn	Hauptfahrbahn
Wandhöhe / Firsthöhe	Wandhöhe / Firsthöhe
Dachneigung, untere - obere Grenze (z.B. 30° bis 45°)	Dachneigung, untere - obere Grenze (z.B. 30° bis 45°)
Flachdach / Satteldach / Walmdach	Flachdach / Satteldach / Walmdach
Winkel 180°	Winkel 180°
Winkel 45°	Winkel 45°
parallel	parallel
Messlinie	Messlinie
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt / Ausfahrt	Einfahrt / Ausfahrt
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Stellplätze / Garagen	Stellplätze / Garagen
Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
Spießplatz	Spießplatz
mit Gab-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	mit Gab-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenverkehrs erforderlich sind / Aufschüttung	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenverkehrs erforderlich sind / Aufschüttung
Baudozentrat	Planungs- und Bauamt
Abteilung Stadtplanung	Abteilung Stadtplanung

**1. BEBAUUNGSPLAN NR.65, 6. Änderung**

**GEMARKUNG: Braschoß FLUR: 11 M: 1:500**

<b>Rechtsgrundlage:</b> BauNO BauONW BauGB PlatzVO BauANW	In der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung vom 23.01.1998 (BGBl. I S.132) in der Fassung vom 18.12.1999 (BGBl. I S.159) in der Fassung vom 01.03.2000 (GVBl. 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 01.10.98 aufgestellt worden.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung vom 01.03.2002 bis 03.04.2002 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.02.2002 gemacht.	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung vom 01.03.2002 am 13.03.2003 als Sitzung beschlossen worden.
Stieglitz, 28.02.02	Stieglitz, 04.04.2002	Stieglitz, am 25.03.2003
Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) mit Verlegung	Die Belangenprüfung 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 19.03.2003 erfolgt.	Dieser Plan ist der Öffentlichkeit als Sitzung beschlossen worden.
generell	erfolgt	
Beauftragter	25.03.2003	
Abteilungsleiter	Stellvertreter	Stellvertreter

Entwurfverfasser: Dipl.-Ing. Kerl-Heinrich Stöber