K R E I S S T A D T S I E G B U R G

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21/8
und Vorhaben.- und Erschließungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB
(1) Im GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO die zulässigen Betriebe / Anlagen gemäß 2. Absatz
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.
Weiterhin sind alle Ausnahmen nach §8, Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche §9 (1) Nr. 2 BauGB
(1) Für Stützen und Konstruktionen ist eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 0,50 m zulässig, sofern diese nicht die notwendigen Abstandsflächen beeinflussen.
(2) Das Vordach auf der Vorderseite im Bereich des Vorplatzes, zur Bahn hin gelegen, darf die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

3. Gebäudehöhen §9 (3) BauGB i.V. mit §18 BauNVO
(1) Die im Plan festgesetzten maximalen Wand- und Attikahöhen werden auf NHN festgesetzt.

4. Stellplätze §9 (1) Nr. 4 BauGB
(1) Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im Plan gesondert festgesetzten und mit „ST" gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen §9 (1) Nr. 4 und 25 BauGB
(1) Nebenanlagen sind innerhalb der Pflanzgebote unzulässig.

6. Begrünungsmaßnahmen §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
(1) Die nicht bebauten und unbefestigten Freiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Pflanzgebote werden im weiteren Verfahren bzw. Bearbeitung bestimmt.
(2) Die zusammenhängenden Hauptdachflächen (Flachdach) sind extensiv zu begrünen

7. Immissionsschutz §9 (1) Nr. 24 BauGB
(1) Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung.

8. Nachrichtliche Übernahmen

(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.Gemäß Schreiben vom 12.04.2018, Akz.: 22.5-3-5382060-265/18 wurde eine Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf eingeholt. Nach den vorliegenden Plänen liegen die Verdachtspunkte außerhalb des Plangebietes. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist, wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise bei Erdarbeiten 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.

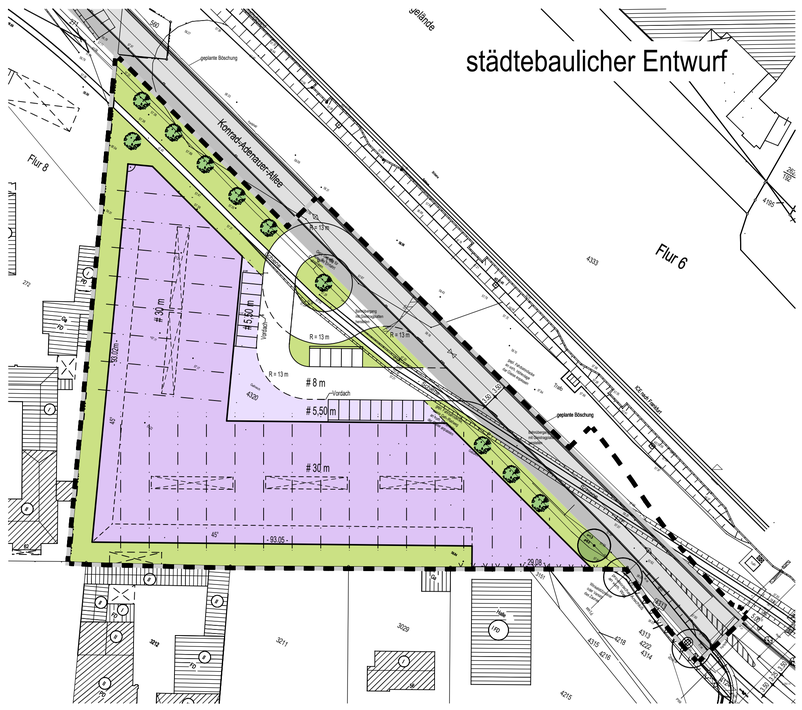
(2) Abwasser
Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

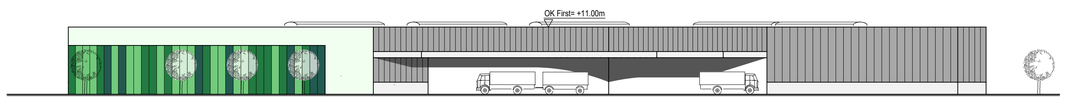
(3) Altlasten
Im Plangebiet wurden keine Altlastenstandorte gemäß Altlastenkataster festgestellt. Es bestehen jedoch 2 Altlastenstandorte, unmittelbar bis an die Grenze des Plangebiets. Die Standorte liegen im angrenzenden MI-Gebiet und der Fläche des RWE. Die Bereiche werden nachrichtlich gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet und ein Hinweis im B-Plan aufgenommen.
Bei Bauarbeiten, die einen Altlasten-Standort berühren, ist der Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft - im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Eingriffe in den Untergrund der Altlasten-Standorte sind **vor Baubeginn** dem Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft - mitzuteilen.
Die Arbeiten sind ggf. durch einen Sachverständigen zu begleiten. 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.

(4) Bodendenkmalpflege
Es liegen keine Hinweise über Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes vor.

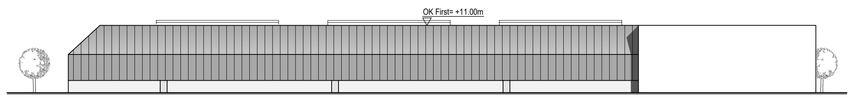
(5) Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T

(6) Straßenbau
Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Planungen sind nur hinweislich eingetragen und veränderbar.

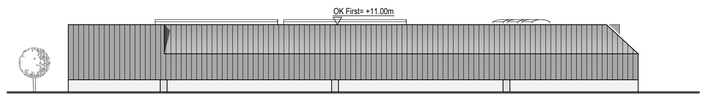




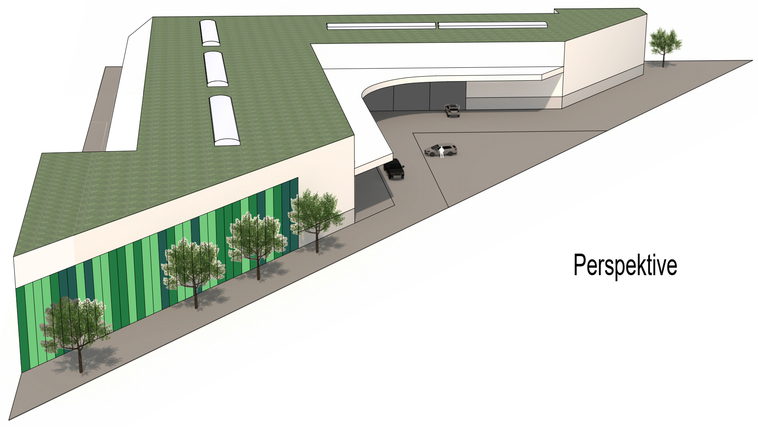
Ansicht von Konrad-Adenauer-Allee



Ansicht von Süden

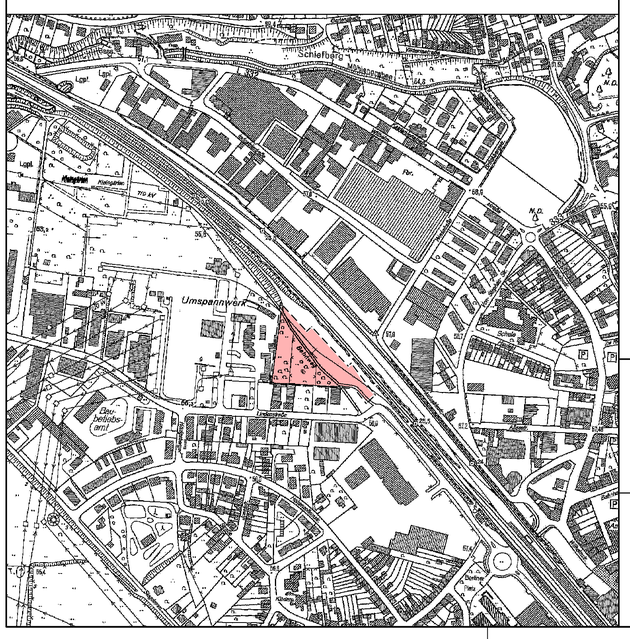


Rückansicht



Perspektive

Übersicht 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch nachgetragenes Gebäude
- III Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht, Kabelkasten
- 58.75 Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- PD/FD Pultdach/Flachdach
- KD Kanaldeckel

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen gem. § 1 PlanzV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf und Anfertigung
Heinz Hennes, Stadtplaner

Lohmar, _____

ARCHITEKTENKAMMER NRW
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
S 91184

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,8 — Grundflächenzahl 0,8

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- vorhandene Bahnanlage
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Eln.- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB/ § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Grünfläche

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- ST — Stellplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Abgrenzung zwischen)
- WH — max. Wandhöhe auf NHN bezogen
- DN — Dachschräge
- 45° — Dachneigung 45°
- FD — Flachdach

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Geändert am 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung - BauO NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256).
Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21/8

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 6 M. 1:500

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, _____
(Franz Huhn)
Bürgermeister

In der Zeit vom ..... bis ..... ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom ..... bis ..... ist die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Siegburg, _____
(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Siegburg, _____
(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen.

Siegburg, _____
(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.

Siegburg, _____
(Franz Huhn)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Siegburg, _____
(Franz Huhn)
Bürgermeister