KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN NR. 21/3

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im MI sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6, Abs.2. Nr.8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im MI sind Nutzungen im Sinne von § 6, Abs.2 Nr.6 und 7 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im WR und WA darf die sich aus der festgesetzten GRZ ergebende zulässige Grundfläche durch die in § 19, Abs.4, Nr.1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Gruppenhäuser mit höchstens drei Einheiten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die straßenseitige Gebäudeflucht zweimal mit mind. 1,00 m, höchstens 1,50 m verspringt.

3.2 Doppelhäuser müssen in der Wandhöhe einander angepaßt werden. Ihre straßenseitige Gebäudeflucht darf höchstens um 1,50 m verspringen.

4. Stellplätze und Carports, Nebenanlagen

4.1 Stellplätze und Carports in den Abstandflächen gem. § 6, Abs.6 BauONW dürfen die rückwärtige gartenseitige Baugrenze nicht überschreiten.

4.2 Stellplatzflächen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

4.3 Stellplätze sind als teiloffene Flächen zu errichten. Ihre Überstellung mit Pergolen oder als Carport ist massiv zu beranken.

4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1, BauNVO sind nur im Bereich überbaubarer Flächen zulässig.

5. Gebäudehöhen

5.1 Im WR und WA darf eine max. traufseitige Außenwandhöhe (Begriff gem. § 6, Abs.4 BauONW) von 6,25 m nicht überschritten werden.

5.2 Der Meßpunkt für die Wandhöhe liegt an der Begrenzung der jeweiligen Verkehrsfläche. Die Höhe ist zu messen ab Oberkante der Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

6. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 u. § 8a BNatSchG

6.1 Auf den Baugrundstücken pro 100 qm versiegelte Bauflächen Einbringung eines hochstämmigen standortgerechten Laubbaumes STU min. 12/14 cm:

- Obstgehölze als Apfel, Walnuß, Birnen, Pflaumen
- Ahorn — Acer pseudoplatanus
- Stieleiche — Quercus robur
- Rotbuche — Fagus sylvatica
- Birke — Betula pendula
- Erle — Alnus glutinosa

6.2 Im Straßenraum pro 300 qm versiegelter Fläche Einbringung eines hochstämmigen Laubbaumes STU min. 18/20 cm:

- Ahorn — Acer pseudoplatanus
- Stieleiche — Quercus robur
- Rotbuche — Fagus sylvatica
- Birke — Betula pendula
- Linde — Tilia in Arten
- Rotbl.Kastanie — Aesculus c. Briottii

6.3 Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

6.4 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus einheimischen Arten zu pflanzen. Hierbei sollen folgende Arten Verwendung finden:

- Hainbuche — Carpinus betulus
- Rotbuche — Fagus sylvatica
- Feldahorn — Acer campestre
- Schlehe — Prunus spinosa
- Weißdorn — Crataegus monogyna
- Rainweide — Ligustrum vulgare

6.6 Der vorhandene Gehölzbestand ist nach DIN 18920 zu schützen.

7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 BauONW

7.1 Dächer

7.1.1 Im Bereich derjenigen überbaubaren Flächen, für die eine Bebauung mit einem Vollgeschoß (I) festgesetzt ist, kann ausnahmsweise eine andere als die festgesetzte Dachform zugelassen werden, wenn schon eine Abweichung vorhanden ist und im Falle eines Flachdaches eine Bekiesung oder Begrünung vorgenommen wird.

7.1.2 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit mehr als 35 Grad Dachneigung zulässig. Dabei sind sie über dem maximal zulässigen Vollgeschoß nur bis zu 40% der Dachlänge zulässig.

7.1.3 Von Dachform und Neigungswinkel können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Dächer aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, z.B. mit Mansarden- oder Walmdächern, bzw. Dachteilen, nicht jedoch Flachdächern. Das gilt insbesondere für Straßeneckbereiche und dort, wo unterschiedliche Geschoßzahlen aneinandergrenzen.

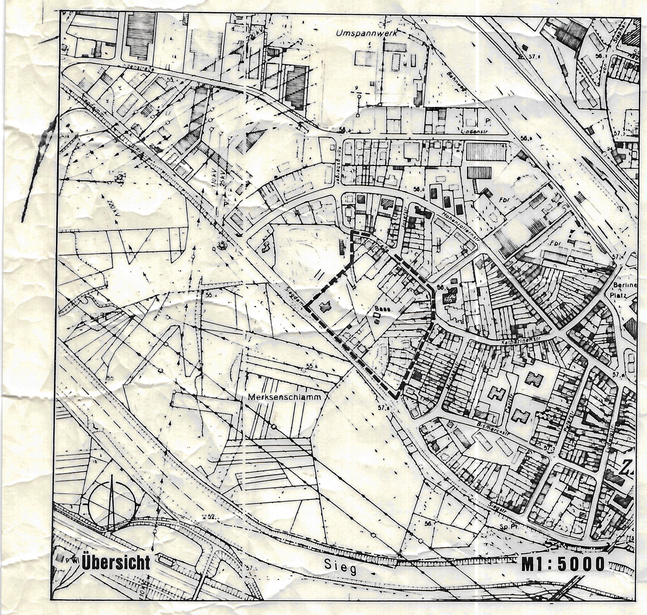
7.2 Einfriedungen und Müllbehälter

7.2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sie sind als Hecke anzulegen und entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.4 zu bepflanzen.

7.2.2 Ausnahmsweise können im Vorgartenbereich Einfriedungen aus festem Material -kein Maschendraht- zugelassen werden, wenn sie unter Verwendung folgender Pflanzen berankt werden:

- Waldrebe — Clematis in Arten
- Wilder Wein — Parthenocissus in Arten
- Geißblatt — Lonicera in Arten
- Efeu — Hedera helix

7.2.3 Müll- und Abfallbehälter sind in Müllschränken unterzubringen, wenn sie im Vorgarten oder seitlich des Hauses errichtet werden sollen.



HINWEISE zum BEBAUUNGSPLAN NR. 21/3

1. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften der Deichschutzverordnung zu beachten. Anträge f. erforderl. Genehmigungen und Befreiungen sind dem Staatl. Umweltamt Köln vorzulegen.

2. Der Oberkreisdirektor -Amt für Gewässerschutz u. Abfallwirtschaft- ist zu beteiligen
   - bei baulichen Maßnahmen, die einen Eingriff in das Grundwasser bedingen,
   - bei der Errichtung von Kleinbrunnen (Gartenpumpen) zur Gartenbewässerung und
   - bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein ortsnahes Gewässer im Sinne von § 51a LWG NW.

3. Die Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg ist zu beachten.

4. Zum Baugenehmigungsverfahren gehört ein Beiblatt mit Empfehlungen über Maßnahmen gem. LWG NW und weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen im Sinne des § 8 BNatSchG.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 — 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

- Einsteigschacht
- 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 - z.T. - eine Abzeichnung - ~~Vergrößerung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ....1975..... im Maßstab 1:...500... durch Urauf nahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen, z.B. Gebäude.
Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T.-neu kartiert, nach Fortführungs - Vermessungen, nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortl. Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) -nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. PSI- erlaß.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. ~~Die Höhenlinien sind der Deutschen Grundkarte M 1:5000 entnommen.~~

Ausgefertigt:

Siegburg, den 21.02.1991

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..21.02.1991.. überein.

Siegburg, den ....21.02....1991

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

Siegburg, den ..18.04.1996..

gez. R.Böckem ObVI

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
PlanzVO	Planzeichenverordnung
StrWGNW	Straßen- und Wegegesetz des Landes NW
WoBauErlG	Wohnungsbauerleichterungsgesetz
gem.	gemäß
z.T.	zum Teil
S.	Seite
M. 1:500	Maßstab z.B. 1:500
max.	maximal
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
- SW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- SW — Schutzgebiet für Oberflächengewässer
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschwemmungsgebiet
- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- E — 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
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der 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
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen öffentl. / ~~privat~~
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- oder 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. / ~~privat~~
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche/Fußgänger-/Verkehrsberuhigter Bereich
- Hotel
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche
- Flächen für besondere Nutzungszwecke z. B. Hotel
- Wasserflächen
- Umgrenzung d. 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 sonst. Bepfl. sowie von Gewässern
- Bäume / Sträucher/sonst. Bepflanzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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 — Sondergebiete

- 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
- (o) — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- (a) — nur Hausgruppen zulässig
- (e) — nur Einzelhäuser zulässig
- (d) — nur Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- WR Zw — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B.im WR 2

- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Geschosse
- (III) — Zahl der Vollgeschosse-zwingend,z.B.3 Geschosse
- III - V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze,z.B. 3-5 Geschosse
- I+U — 1 Vollgeschoß u. talseitig Untergeschoß

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Baudezernat	Stadtplanungsamt
gez. Löhr Techn. Beigeordneter	gez. Land Amtsleiter
gez. Engels Abteilungsleiter	gez. Land Sachbearbeiter
	gez. Berno Gezeichnet

AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21/3

GEMARKUNG : SIEGBURG — **FLUR : 10** — **M. 1 : 500**

Rechtsgrundlage:
BauGB in der Fassung vom 08.12.1986(BGBl.I S.2253)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)
PlanzVO in der Fassung vom18.12.1990 (BGBl.I S.58)
BauONW in der Fassung vom07.03.1995 (GVNW S.217)
WoBauErlG in der Fassung vom 22.04.1993(BGBl.I S.466)u.
BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom28.04.1993(BGBl.I S.622)

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

Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) durch Beschluß des Rates der Kreisstadt Siegburg vom ..15.03.1994. aufgestellt worden.
Siegburg, den ..18.04.1994

gez.Rolf Krieger
Bürgermeister
(Siegel)
gez. Erich Nießen
Ratsmitglied

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) in der Zeit
vom ..22.04..1996.
bis ..21.05..1996.
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde
am ..15.04..1996.
gemäß § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Siegburg, den..29.04.1996.

gez.Rolf Krieger
Bürgermeister
(Siegel)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 13.8.1984 (GVNW S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg
am ..07.11..1996.
als Satzung beschlossen worden.
Siegburg, den ..13.11..1996.

gez.Rolf Krieger
Bürgermeister
(Siegel)

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253)
am ..08.01.1997.
angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ..18.02..1997.
Az.: 35.2.12-9401-26.97
Köln, den ..18.02..1997.

Bezirksregierung
Im Auftrag
(Siegel)
gez. Kuball

Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) ist
am ..06.03..1997.
erfolgt.
Siegburg,den..12.03..1997.

gez.Rolf Krieger
Bürgermeister
(Siegel)

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Siegburg, den ..21.05..1997.

(Siegel) STADT SIEGBURG