KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 39/3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können im Rathaus der Stadt Siegburg (Nogenter Platz 10), im Planungs- und Bauaufsichtsamt, eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

1.1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die nach BauNVO im MU allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die zu den gem. § 5 Abs. 1 des Fluglärmgesetzes (FluLärmG) schutzbedürftigen Einrichtungen zählen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.1.3 Im MU sind ausnahmsweise zulässig:
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

1.1.4 Die nach BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

1.2.1 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgende festgesetzte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika oder der Brüstungsoberkante. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

Bei III Vollgeschossen max. WH: 7,50 m
Bei IV Vollgeschossen max. WH: 10,00 m

1.2.2 Die Firsthöhe bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen folgende festgesetzte Maße nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Bei der Ausführung von Flachdächern wird gemessen senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Attika.

Bei I Vollgeschoss max. GH: 5,50 m
Bei III Vollgeschossen max. GH: 13,50 m
Bei IV Vollgeschossen max. GH: 16,00 m

Bei zweiseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe).

1.2.3 Oberhalb der festgesetzten max. WH von 10,00 m darf bei Gebäuden mit Flachdach bis zur max. GH von 16,00 m ein weiteres Geschoss nur dann errichtet werden, wenn es mit seinen Außenwänden von den frei liegenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringt. Dieses zurückspringende Geschoss darf auch mit Pultdach ausgeführt werden. Untergeordnete Bauteile sowie Treppenhäuser und Aufzüge müssen davon abweichend nicht zurückspringen.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

1.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3.1 Oberirdische und unterirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1 Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

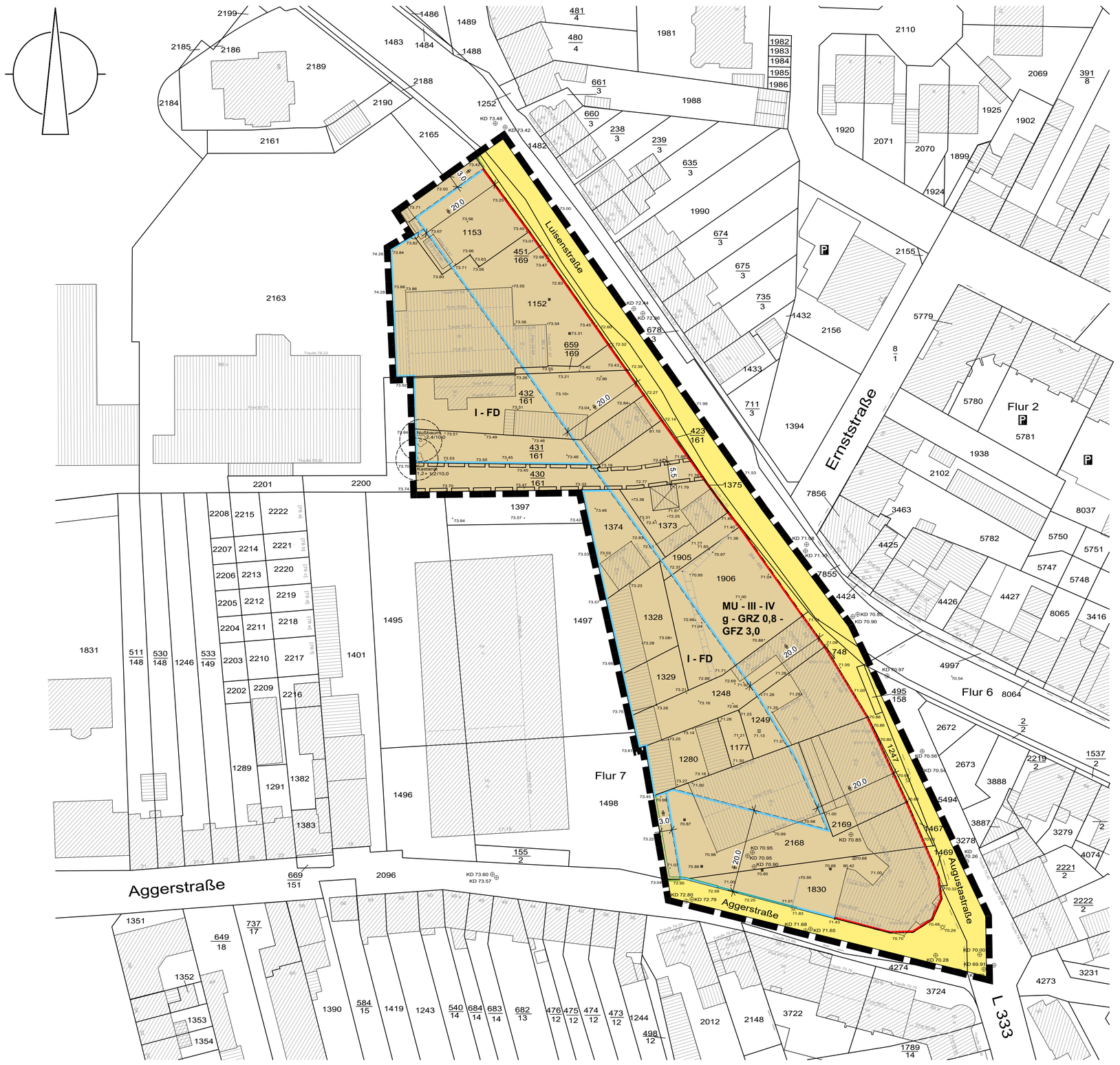
1.5.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern inkl. Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

1.6 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Im Planbereich ist mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R´wRes = 35 dB(A) vorzusehen.

1.6.2 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.