KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemäß BauGB / BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen im Sinne von § 6 Abs.2 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Folgende maximale Wandhöhen (Definition des oberen Begrenzungspunktes gem. § 6 Abs.4 BauO NRW) dürfen nicht überschritten werden:

Im Bereich der Festsetzungen für

1 Vollgeschoss (I)	62,00 m über NN
2 Vollgeschosse (II)	64,95 m über NN
3 Vollgeschosse (III)	67,90 m über NN
4 Vollgeschosse (IV)	70,85 m über NN
5 Vollgeschosse (V)	73,80 m über NN
6 Vollgeschosse (VI)	77,00 m über NN

2.2 Der offene Raum auf der Erdgeschoss-Ebene im Bereich der überbaubaren Verkehrs- und Mischgebietsfläche (Luftgeschoss) wird auf die dafür festgesetzte Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

3. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

3.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen "Überbaubare Verkehrsfläche Erdgeschoss = Luftgeschoss" und "Durchgang Erdgeschoss = Luftgeschoss" mit 3 und 4 Vollgeschossen sind ausschließlich Balkone zulässig.

3.2 Äußere Umwehrungen gem. § 41 BauO NRW sind filigran auszuführen.

4. Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

4.1 Pkw-Stellplätze sind nur unterirdisch zulässig. Die Außenwände einer Tiefgarage müssen zum Wurzelwerk erhaltenswerter und festgesetzter Bäume den fachgerecht erforderlichen Abstand einhalten (siehe Textliche Festsetzungen 5).

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) sind nur im Bereich überbaubarer Flächen zulässig.

5. Begrünungsmaßnahmen

5.1 Der Maßnahmenplan des 2. Nachtrages zum landschaftpflegerischen Begleitplan (LPB) ist einschließlich der beschreibenden Texte im LPB 2001 und dem v.g. Nachtrag (Anlagen 1 und 2 zur Begründung) Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

5.2 Stellflächen und Feuerwehrzufahrten sind in semiversiegelter Form anzulegen.

5.3 Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

5.4 Auf der Ostseite des Plangebietes sind auf Höhe der Mahlgasse zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen.

5.5 Die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefgarage ist zu begrünen.

5.6 Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

HINWEISE

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.

Vor Baubeginn ist eine Überprüfung der Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

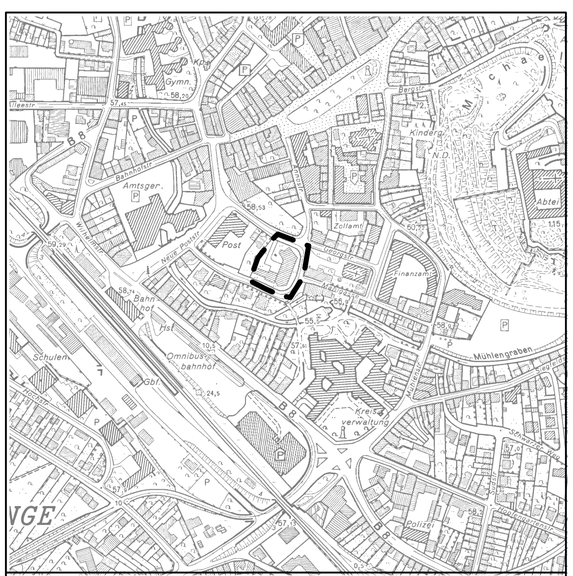
2. Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes sind bei der Vergabe von Kanalisations- und Erschließungsaufträgen und bei der Erteilung von Baugenehmigungen die ausführenden Baufirmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn unmittelbar zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig mit der zuständigen Außenstelle in Overath (Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax. 02206/80517) abzustimmen.

*** 3. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert.

Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation abgeleitet.



Die erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs.3 BauGB ist

am 28.06.2006

erfolgt.

Siegburg, den 17.07.2006

(Siegel) gez. F. Huhn

Bürgermeister

* Ergänzt gemäß Ratsbeschluss vom 02.06.2005

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)
- III — 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
- 1 — 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 ein Ausdruck der digitalisierten Katasterunterlage.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen, z.B. Gebäude.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Ausgefertigt:

Siegburg, den ..... 16.03.05 .....

..... Bracht, ÖbV i.....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... 29.05.02 ...überein.

Siegburg, den ..... 16.03.05 ....

(Siegel)

..... Bracht .....

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

Siegburg, den ..... 16.03.05 ....

(Siegel)

..... Bracht .....

ABKÜRZUNGEN

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONRW	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

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
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- 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
- F — Feuerwehr
- Schutzbauwerk
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen privat
- Parkanlage öffentlich
- 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 öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
- P V — Öffentliche Parkfläche/Verkehrsberuhigter-/Fußgängerbereich
- 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.
- Bäume/Sträucher/sonst. Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltende Bäume
- 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
- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED — 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
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
- (III) — Zahl der Vollgeschosse -zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse
- III-V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 3 - 5 Vollgeschosse

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Überbaubare Verkehrsfläche Erdgeschoss = Luftgeschoss
- Durchgang Erdgeschoss = Luftgeschoss
- 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 TG — Stellplätze / Tiefgarage
- GSt GGa — Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Abteilung Stadtplanung

gez. Döring Abteilungsleiter	gez. Lansmann Sachbearbeiter	gez. Berno Gezeichnet

3. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/7, 1.Änd.

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 5 M. 1:250

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 § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses / Rates

vom ..... 09.10.2002 .....

aufgestellt worden.

Siegburg, den ..... 19.04.2005 .....

(Siegel) gez. F. Huhn

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit

vom ..... 17.03.2005 .....
bis ..... 18.04.2005 .....

öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ..... 09.03.2005 ..... gem. § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den ..... 19.04.2005 .....

(Siegel) gez. F. Huhn

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindordnung vom Rat der Kreisstadt Siegburg

am ..... 02.06.2005 .....

als Satzung beschlossen worden.

Siegburg, den ..... 16.06.2005 .....

(Siegel) gez. F. Huhn

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs.2 BauGB mit Verfügung

Az. .....
vom .....

genehmigt worden.

Köln, den .....

Bezirksregierung
Im Auftrag

(Siegel) .....

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 Abs.3 BauGB ist

am ..... 08.06.2005 .....

erfolgt.

Siegburg, den ..... 16.06.2005 .....

(Siegel) gez. F. Huhn

Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

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

(Siegel) .....