

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 52/1 vom 24.03.1999

Gemäß BauGB / BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet sind folgende Nutzungen im Sinne von § 6, Abs.2, BauNVO nicht zulässig:
Nr.6 (Gartenbaubetriebe),
Nr.7 (Tankstellen) und
Nr.8 (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a, Abs.3, Nr.2, in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes).
- 1.2 Im Plangebiet sind Nutzungen im Sinne von § 6, Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes) auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im MI [2] sind Nutzungen im Sinne von § 6, Abs.2, Nr.3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr.4 (sonstige Gewerbebetriebe) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Über der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise ein Geschoss zulässig, wenn kein Vollgeschoss entsteht. Darüber hinaus ist das Gesamtgebäude zu staffeln. Weiterhin dürfen entweder die unter 4. festgesetzten Wand- und Firsthöhen nicht überschritten werden oder die Geschossfläche über dem höchstzulässigen Vollgeschoss darf 40% der darunterliegenden nicht überschreiten.
- 2.2 Für Grundstücke die eine Tiefe von weniger als 30,00 m haben, kann ausnahmsweise die GRZ auf 0,7 erhöht werden, wenn nicht bebaubare Flächen (nicht Verkehrsflächen) angrenzen.

3. Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

- 3.1 Im Plangebiet sind Kraftfahrzeugabstellanlagen (z.B. Stellplätze, überdachte Stellplätze - sogenannte Carports - und Garagen) nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 3.2 Im MI [2] sind oberirdische Kraftfahrzeugabstellanlagen (z.B. Stellplätze, überdachte Stellplätze - sogenannte Carports - und Garagen) nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Tiefgaragen sind im Plangebiet zulässig
- 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 BauNVO (außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen) sind nur im Bereich überbaubarer Flächen zulässig

4. Zulässige Höhen

Die Wandhöhe (WH) ist die Höhe gem. § 6 (4) BauO NW.

- 4.1 Bei Bebauung bis zu drei Vollgeschossen gilt:
WH max. 67,00 m über NN
FH max. 72,00 m über NN
- 4.2 Bei Bebauung bis zu vier Vollgeschossen gilt:
WH max. (12,00 m) 69,50 m über NN
- 4.3 Für die Wandseiten von Pultdächern gelten die oben aufgeführten Maße der WH für die niedrigere, die Maße der FH für die höhere Wandhöhe.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 5.1 Die Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbetrages (Anlage 1 zur Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes soweit sie nicht zeichnerisch und textlich festgesetzt sind.
- 5.2 Die nicht bebauten und befestigten Freiflächen sind je angefangene 100 m² - einschließlich der im Plan zeichnerisch festgesetzten - mit je einem standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum und zu mind. 15% mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen zu begrünen.
- 5.3 Die nicht befestigten und nicht bepflanzten Freiflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und als Extensivwiese mit max. 3 Schnitten pro Jahr oder als Wildstaudenfläche zu unterhalten.
- 5.4 Flächen für Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm je angefangener 5 Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 6 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.
- 5.5 Die Südfassaden von Gebäuden an der Bahnstrecke sind in einem Abstand von max. 8 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.
- 5.6 Entlang der Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Frankfurter Straße ist eine Baumreihe aus Wildobstbäumen (Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-18 cm) in einem Abstand von max. 8m zu pflanzen.
- 5.7 Tiefgaragen sind mit einer mind. 50 cm starken Substratschicht zu versehen und zu begrünen.
- 5.8 Alle ehemals überbauten und befestigten Flächen im Bereich der Grünflächen sind zu entsiegeln und zu renaturieren.
- 5.9 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 30 Grad sind zu begrünen.
- 5.10 Die Parzelle 17, Flur 8 in der Gemarkung Witterschlick ist mit standorttypischen Baumarten aufzuforsten. Ein Waldmantel aus standorttypischen Arten ist aufzubauen. Es sind mind. 15 Stück standorttypische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen.

6. Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser

- 6.1 Stellplätze und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind so anzulegen, dass durch eine Flächen- oder Muldenversickerung das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die Untergrundentwässerung ist ggf. entsprechend auszubilden.
 - 6.2 Anfallende und Dachflächenwässer sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen (V2) zu versickern.
7. Teilungen von Grundstücken gem. §19 (1) in Verbindung mit §19 (3) BauGB bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Siegburg.
8. Die Festsetzung der mit Rechten zu belastenden Flächen erfolgt zugunsten der Allgemeinheit (Geh- und Radfahrrecht, Feuerwehrzufahrt) sowie für künftige Versorgungssträger (Leitungsrecht).
Für die mit [A] bezeichnete an die Frankfurter Straße angrenzende Fläche erfolgt dies zusätzlich als Fahrrecht zugunsten der Erschließung des Grundstücks Nr. 132/9.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

- 9.1 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit mehr als 35 Grad Dachneigung zulässig. Sie sind über einem max. zulässigen Vollgeschoss nur bis zu 60% einer Dachlänge zulässig.
- 9.2 Die Grenze zum Gelände der Deutschen Bahn AG ist dauerhaft und lückenlos in einer Höhe von mindestens 1,80 m einzufrieden.

HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 52/1 vom 24.03.1999

1. Der Oberkreisdirektor - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft - ist zu beteiligen
 - bei baulichen Maßnahmen, die einen Eingriff in das Grundwasser bedingen
 - bei der Errichtung von Kleinbrunnen (Gartenpumpen) zur Gartenbewässerung
 - bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein ortsnahes Gewässer im Sinne von §51 a LWG NW.
2. Auf den bestehenden und künftigen Bahnbetrieb wird hingewiesen. Bei Bebauungen im Grenzbereich der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.
3. Vor Baubeginn bzw. vor Erteilung der Baugenehmigung ist eine Überprüfung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.
4. Das Plangebiet liegt nahe der Anfluggrundlinie der Haupt-, Start- und Landebahn 32R des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Errichtung von Wohnbauten sollten entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Auf

§ 11 Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 (BGBl. I S. 1113),
§ 14 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) und
§ 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282)

wird hingewiesen.