KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/7

Gemäß BauGB / BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen im Sinne von S6 Abs.2 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)
Nr. 7 (Tankstellen)

1.2 Im Kerngebiet (MK) zwischen der Tierbungertstraße und der Straße "An der Stadtmauer" sind folgende Nutzungen im Sinne von S7 Abs.2 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 2 – (Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten von sexuellem Charakter, z.B. Sexshops)
– (Peepshows, Sexshops mit Filmvorführungen, Stätten zur gewerbsmäßigen Ausübung sexueller Handlungen, Sex-Kinos und Videokabinen als Unterarten der Vergnügungsstätten)
Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Folgende maximale Wandhöhen (Definition des oberen Begrenzungspunktes gem. S6 Abs.4 BauO NRW) dürfen in dem MK zwischen der Tierbungertstraße und der Straße "An der Stadtmauer" nicht überschritten werden:

Im Bereich der Festsetzungen für

2 Vollgeschosse	65,30 m über NN
3 Vollgeschosse	69,90 m über NN
4 Vollgeschosse	73,50 m über NN
6 Vollgeschosse	80,70 m über NN

2.2 Der offene Raum (Luftgeschoss) in der überbaubaren Verkehrsfläche wird auf die dafür festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als ein Vollgeschoss angerechnet.

Dabei ist über dem ersten Vollgeschoss nur eine Überbauung von bis zu 50% der festgesetzten Grundfläche zulässig.

2.3 Lichte Höhen

– Die lichte Höhe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und Überbauung muss mind. 4,50 m betragen. Diese Verkehrsfläche ist als ebene Verbindung zwischen den jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" Tierbungertstraße und An der Stadtmauer herzustellen.

– Die lichte Höhe der "Arkaden" und "Auskragungen über der Verkehrsfläche" muss mind. 7,00 m betragen, gemessen von der Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche.

2.4 In der im MK schraffiert festgesetzten Fläche ist im ersten Vollgeschoss ein Lichthof von mind. 400 qm zu schaffen.
Dieser Lichthof darf über seine gesamte Fläche eine transparente Überdachung erhalten. Diese Überdachung darf eine Höhe von 65,30 m über NN nicht überschreiten.

3. Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

3.1 Tiefgaragen sind im Plangebiet zulässig. Ihre Außenwände müssen zum Wurzelwerk erhaltenswerter und festgesetzter Bäume den fachgerecht erforderlichen Abstand einhalten (siehe textliche Festsetzungen unter 4.).

3.2 Nebenanlagen im Sinne von S14 Abs.1 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) sind nur im Bereich überbaubarer Flächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen im Sinne von S14 Abs.2 BauNVO (Versorgung mit Elektrizität, Gas usw.) sind im MI nicht zulässig. Im MK sind sie in Gebäude zu integrieren.

4. Begrünungsmaßnahmen

Die im Fachbeitrag (Landschaftspflegericher Begleitplan – Anlage zur Begründung) enthaltenen zeichnerischen und textlichen Maßnahmen (Verminderung, Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen) sind Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Kampfmittelbeseitigung

Vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Baugrundstücks durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.
(Siehe auch Hinweis Nr.1)

HINWEISE zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/7

1. Kampfmittelbeseitigung

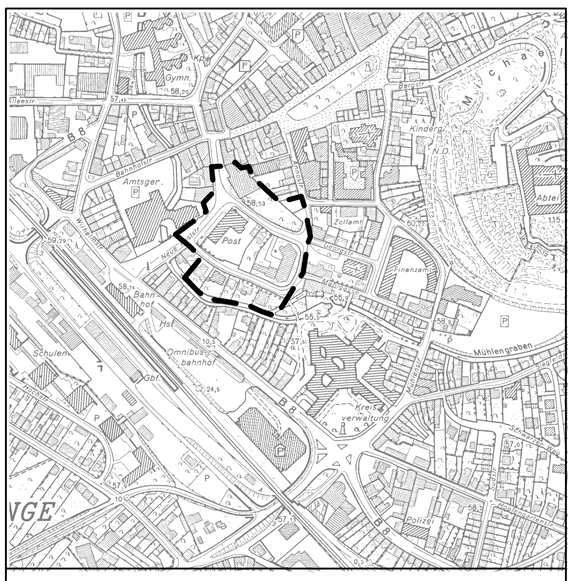
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet.

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist, wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise 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.
(Siehe auch Textliche Feststetzung Nr.5).

2. Bodendenkmalpflege

Für das MK an der Annostraße sowie für die an die Stadtmauer angrenzenden Flächen 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) vom 11. März 1980 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn unmittelbar zu melden.
Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig mit der zuständigen Außenstelle in Overrath (Gut Eichthal, 51491 Overrath, Tel. 02206/80039, Fax. 02206/80517 abzustimmen.



Übersicht M. 1:5000

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... 20.06.2001.....überein.

Siegburg, den .....20.06.2001.....

(Siegel) gez. R. Böckem ÖbVI

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

Siegburg, den ..... 20.06.2001 .....

(Siegel) gez. R. Böckem ÖbVI

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausdruck derdigitalisierten Katasterunterlage.
Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen, z.B. Gebäude.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Ausgefertigt:

Siegburg, den ..... 20.06.2001 .....

gez. R.Böckem ÖbVI

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
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

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)
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
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

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
U Überschwemmungsgebiet
E 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
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 unterhalb Geländeoberfläche
Straßenverkehrsflächen öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
P V Öffentliche Parkfläche/Fußgänger-/Verkehrsberuhigter Bereich
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
Bäume/Sträucher/sonst. Bepflanzungen
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 (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.4)
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
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Hausgruppen zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
WR 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. im WR 2 Wohnungen

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
(II) Zahl der Vollgeschosse –zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse
II–V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 3 – 5 Vollgeschosse

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Auskragung über privater Verkehrsfläche (siehe textl. Festsetzung 2.3)
Überbaubare Verkehrsfläche (siehe textl.Festsetzung Nr.2.2 und Nr.2.3)
Arkaden (siehe textl.Festsetzung 2.3)
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. Engels Abteilungsleiter	gez. Latsch Sachbearbeiter	gez. Berno Gezeichnet

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß S 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit
vom ..... 30.11.2001 .....
bis ..... 14.12.2001 .....
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde
am ..... 21.11.2001 .....
gem. S 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den .....22.04.2002.....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Die erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß S 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist
am ..... 22.10.2003 .....
erfolgt.

Siegburg, den ..... 23.10.2003 .....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

* Neufassung zum Satzungsbeschluss

Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 1/7, 1. Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 02.06.2005, öffentlich bekannt gemacht am 08.06.2005

* Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/7

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 5 M. 1:500

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)
BauONW in der Fassung vom 07.03.1995 (GVNW. S. 217)

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

Dieser Plan ist gemäß S 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß der Kreisstadt Siegburg
vom ..... 17.05.2001.....
aufgestellt worden.

Siegburg, den ..... 22.04.2002.....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß S 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit
vom ..... 21.06.2001 .....
bis ..... 20.07.2001 .....
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde
am ..... 13.06.2001 .....
gem. S 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den .....22.04.2002 .....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß S 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit S 7 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW. S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg
am ..... 20.03.2002 .....
als Satzung beschlossen worden.

Siegburg, den ... 22.04.2002 .....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß S 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit
vom ..... 30.11.2001 .....
bis ..... 14.12.2001 .....
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde
am ..... 21.11.2001 .....
gem. S 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den .....22.04.2002.....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß S 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist
am ..... 27.03.2002 .....
erfolgt.

Siegburg, den ..... 22.04.2002 .....

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

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

(Siegel)