KREISSTADT SIEGBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

FÜR DEN BEREICH DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR.36

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN zum VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 36

Gemäß BauGB / BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO

1.1 Die traufseitige Wandhöhe (Definition des oberen Begrenzungspunktes gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW) über Bezugspunkt darf das Maß 4,50 m bei zulässiger ein- und zweigeschossiger Bauweise nicht überschreiten.

1.2 Die Sockelhöhe über Bezugspunkt darf das Maß 0,75 m bis Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

2.1 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

2.2 Außenwandflächen sind als verklinkerte oder verputzte Flächen auszuführen.

2.3 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Zwerchgiebeln und Dachgauben zulässig. Alle Dachaufbauten sind als Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45° oder als flachgeneigtes Dach mit max. 8° Neigung zu errichten.
Die Breite der Zwerchgiebel bei Einzelhäusern darf das Maß 5,00 m, bei Doppelhäusern 3,00 m je Haushälfte nicht überschreiten.

2.4 Stellplatzflächen, Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge, Terrassen und andere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Schotter, Kies- bzw. Splittdecken.

2.5 Massive Einfriedungen aus Stein und Beton sind unzulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

3.2 Vor jeder Garage ist ein Stellplatz mit einer Länge von mind. 5,00 m anzulegen.

3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von mehr als 7,50 qm unzulässig.

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

4.1.1 Die Maßnahmenpläne (MP1 und MP2) des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Anlage zur Begründung) sind einschließlich ihrer beschreibenden Texte Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4.1.2 Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Schutzstreifen ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

4.1.3 Anpflanzung von Gebüschstrukturen

Auf den Privatgrundstücken sind einheimische, standortgerechte und belaubte Gebüschstrukturen zu pflanzen. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt durch den Grundstückseigentümer, wobei die nachfolgende Liste zu beachten ist. Pro 1,5–2,0 qm der Gebüschstrukturfläche (s. Maßnahmenplan 1) ist eine Pflanze zu setzen.

Pflanzliste:

Hasel	Corylus avellana	Str. 2xv. 100/150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 2xv. 100/150
Echte Mispel	Mespilus germanica	Str. 2xv. 100/150
Schlehe	Prunus spinosa	Str. 2xv. 100/150
Kriechrose	Rosa arvensis	Str. 2xv. 60/100
Hundsrose	Rosa canina	Str. 2xv. 100/150
Brombeere	Rubus fruticosus	Str. 2xv. 100/150
Himbeere	Rubus idaeus	Str. 2xv. 100/150
Salweide	Salix caprea	Str. 2xv. 100/150
Roter Holunder	Sambucus racemosa	Str. 2xv. 100/150
Hainbuche	Carpinus betulus	Str. 2xv. 100/150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str. 2xv. 100/150
Buche	Fagus sylvatica	Str. 2xv. 100/150
Schneeball	Viburnum opulus	Str. 2xv. 100/150
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hei. 2xv. 175/200
Feldahorn	Acer campestre	Hei. 2xv. 150/175
Birke	Betula pendula	Hei. 2xv. 175/200
Holzapfel	Malus sylvestris	Hei. 2xv. 150/175
Vogelkirsche	Prunus avium	Hei. 2xv. 175/200
Holzbirne	Pyrus communis	Hei. 2xv. 150/175
Winterlinde	Tilia cordata	Hei. 2xv. 150/175
Eiche	Quercus robur	Hei. 2xv. 175/200
Stachelbeere	Ribes uva-crispa	Str. 2xv. 100/150
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Str. 2xv. 100/150
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Str. 2xv. 100/150

4.1.4 Anlage von Hausgärten

Die auf den Privatgärten nach Anlage der Heckenstreifen verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu pflegen.
Abstell- und Lagerflächen sowie Versiegelungen sind nicht zulässig.

4.1.5 Pflanzungen von Einzelbäumen

Auf jedem Privatgrundstück ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist mit H. 3xv. STU 16–18 cm zu wählen. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Pflanzliste:

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Darüber hinaus sind andere einheimische, standortgerechte, nicht tiefwurzelnde Laubbäume wählbar.

4.1.6 Pflanzungen von Obstgehölzen

Auf den Privatgrundstücken ist im Bereich der Einzelhausbebauung und auf dem nördlichsten Grundstück im Bereich der Doppelhausbebauung je ein hochstämmiges, standortgerechtes Obstgehölz zu pflanzen.
Auf dem südlichsten Grundstück im Bereich der Einzelhausbebauung sind insgesamt zwei Obstgehölze zu pflanzen.
Der Stammumfang der Bäume muss zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Stammhöhe mindestens 12–14 cm betragen. Die Standorte der Bäume sind nicht zwingend festgelegt.

Pflanzliste:

Kirschen	Rote, schwarze oder gelbe Knorpelkirsche, Geisepeter, Kassins frühe Herzkirsche
Pflaumen	Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneclaude
Birnen	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Clapps Liebling, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Williams Christ
Äpfel	Boiken, Charlamowsky, Geheimrat Oldenburg, Gravensteiner, Jakob Lebel, Jonathan, Klarapfel, Luxemburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Winterambur, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Ingrid Marie, James Griewe, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Roter Berlepsch, Schafsnase, Zuccamaglios Renette
Walnuß	

4.1.7 Anlage von Formhecken

Im Bereich der Doppelhausbebauung sind stark beschnittene, standortgerechte Formhecken zwischen den Grundstücken anzulegen.

Pflanzliste:

Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 2xv. 100/150
Schlehe	Prunus spinosa	Str. 2xv. 100/150
Hainbuche	Carpinus betulus	Str. 2xv. 100/150
Buche	Fagus sylvatica	Str. 2xv. 100/150
Feldahorn	Acer campestre	Hei. 2xv. 150/175

4.1.8 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes zu realisieren.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen (alternativ)
– Monetärer Ausgleich –

4.2.1 Optional zu den unter Punkt 4.1.3, 4.1.5, 4.1.6 und 4.1.7 beschriebenen Maßnahmen ist ein monetärer Ausgleich (Ersatzgeldzahlung) je Grundstück zu leisten. Die Kosten sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 36 festgelegt.

5. Lärmschutz

In den zu Schlafzwecken genutzten Räumen muss gewährleistet sein, dass bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung ein Innenpegel von 55 db (A) nicht überschritten wird.
Die ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schalldämmender Belüftungsanlagen sicherzustellen.

6. Versorgungsleitungen

Die Festsetzung der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Plangebiet erfolgt zugunsten der Gesellschaft für kommunale Dienstleistungen mbH (GkD) und des Wahnbachtalsperrenverbandes (WTV).

HINWEISE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN zum VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 36

1. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG) bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde der Stadtverwaltung Siegburg (Tel. 02241/102-0) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal (Tel. 02206/80039, Fax. 02206/80517) unverzüglich mitzuteilen sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind gem. § 16 DSchG zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigung

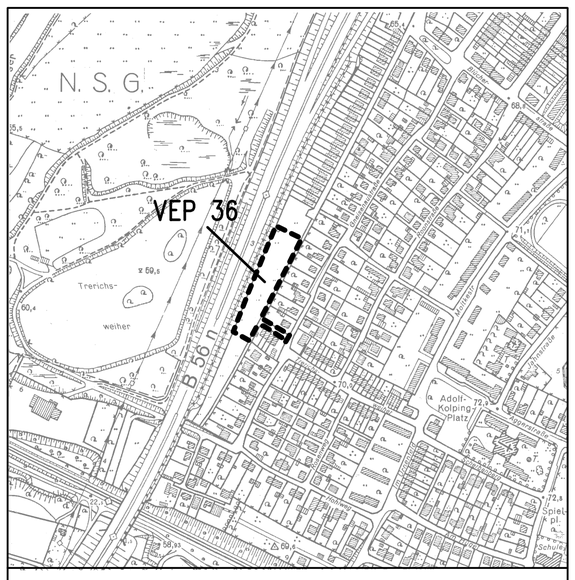
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet.
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.
Sollten im Plangebiet jedoch Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder Vergleichbares) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit der Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst, (Tel. 0221 / 147-0) abzustimmen.
Bei Auffinden von Bomberblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- bzw. Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Fluglärm

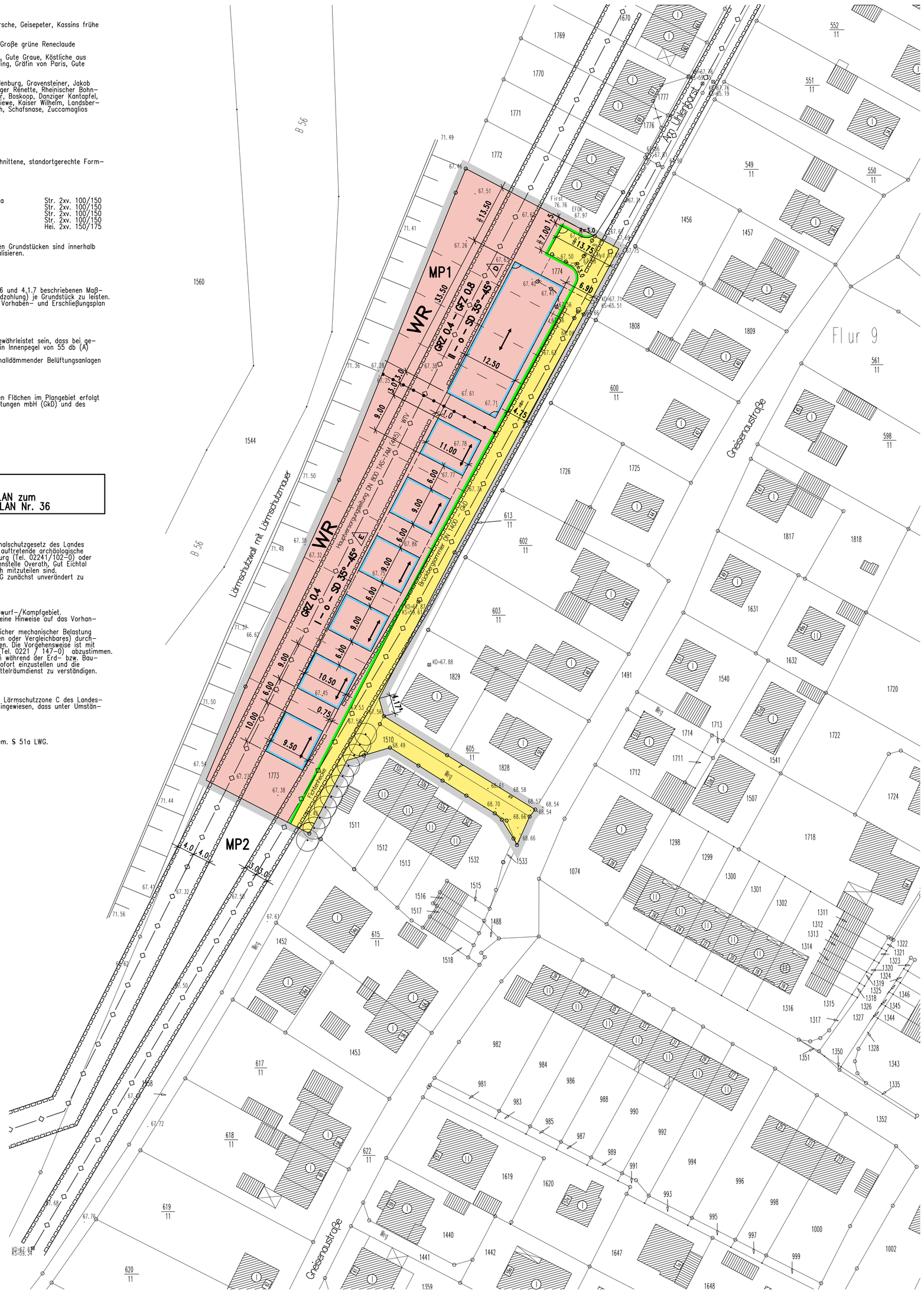
Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes (LEP) IV. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen Fluglärm auftreten kann.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt gem. § 51a LWG.



Übersicht M. 1:5000



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

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

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Ausgefertigt:

Siegburg, den 02.01.2001

gez. Füglein

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 05.00 überein.

Siegburg, den 02.01.2001

(Siegel) gez. Füglein

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

Siegburg, den 02.01.2001

(Siegel) gez. Füglein

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 NRW
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
- 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. ... lm – 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 öffentl. / privat
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- und 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.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F V ƒ – Öffentliche Parkfläche/Verkehrsberuhigter Bereich/ 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
- 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
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
- 0 – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H – 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
- 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 (Durchfahrt, Arkaden)
- 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 Ga – Stellplätze / Garagen
- GSt GGa – Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind/Aufschüttungen

Baudezernat	Stadtplanungsamt
gez. Löhr Techn. Beigeordneter	gez. Guckelsberger Amtsleiter

gez. Latsch Abteilungsleiter	gez. Hirtz Sachbearbeiter	gez. Göbel Gezeichnet

3. Ausfertigung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN zum VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.36

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 9 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)
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 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß der Kreisstadt Siegburg vom 17.02.2000 aufgestellt worden.

Siegburg, den 18.02.2000

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 08.01.2001 bis 07.02.2001 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 20.12.2000 gem. § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, den 08.02.2001

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeverordnung in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW. S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg am 26.06.2001 als Satzung beschlossen worden.

Siegburg, den 27.06.2001

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB in dieser Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit Verfügung Az. ..... vom ..... genehmigt worden.

Köln, den .....

Bezirksregierung
Im Auftrag

(Siegel)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist am 04.07.2001 erfolgt.

Siegburg, den 05.07.2001

(Siegel) gez. Rolf Krieger
Bürgermeister

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

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

Siegburg, 05.07.2001

(Siegel)