KREISSTADT SIEGBURG
BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 44/6

Gemäß BauGB / BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO.
Verbrauchermarkt als SB-Markt mit Kernsortiment Lebensmittel
Gesamtverkaufsfläche (Definition nach Einzelhandelserlass vom 07.05.1996) max. 4400 qm.

1.2 Folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente stellen das Kernsortiment dar:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte

1.3 Auf max.20 % der o.a. Gesamtverkaufsfläche dürfen die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen verkauft werden:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und GAlanteriewaren
  - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt
  - einschließlich Wohnraumleuchten
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikintrumente
- Kinderwagen
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel

2. Begrünungsmaßnahmen

2.1 Die nicht bebauten und befestigten Freiflächen sind mit Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen zu begrünen, insbesondere entlang der Grenze zum Flurstück Nr. 2597/192.

2.2 Flächen für Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm je angefangene 6 Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumscheiben müssen die fachlich erforderlichen offenen Flächen aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

2.3 Die Begrünung von Dachflächen ist ausdrücklich zulässig.

3. Kampfmittelbeseitigung

Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Baugrundstücks durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich (s. Hinweis Nr.1).

4. Altlasten

Bei der Planung der Erschließung und der baulichen Anlagen ist durch entsprechende umweltgeologische Untersuchungen die räumliche Abgrenzung der vermuteten Altablagerung festzustellen und das mögliche Gefahrenpotenzial zu ermitteln. Bei Errichtung von Gebäuden sind ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen in der Baukonstruktion zu berücksichtigen. Diese Aussagen beziehen sich nicht nur auf die potenzielle Umweltgefährdung sondern auch auf die Sicherheit der geplanten baulichen Einrichtung.
Bauliche Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu begleiten. Wird daraufhin nur eine Sicherung einer Altstandortfläche vorgenommen, ist dem Landrat des Rhein-Sieg-Kreises – Amt für Gewässerschutz- und Abfallwirtschaft – gutachterlich nachzuweisen, dass von dem überbauten Altstandortbereich keine Gefahr auf das beabsichtigte Vorhaben ausgeht (s. Hinweis Nr.2).

5. Abwasser

5.1 Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Parkplatzflächen ist der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

5.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf **nur** über Mulden oder Muldenrigolen in das Grundwasser eingeleitet werden. Dafür ist vor Baubeginn ein Antrag gemäß § 7 WHG an den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft zu stellen.

HINWEISE zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 44/6

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.

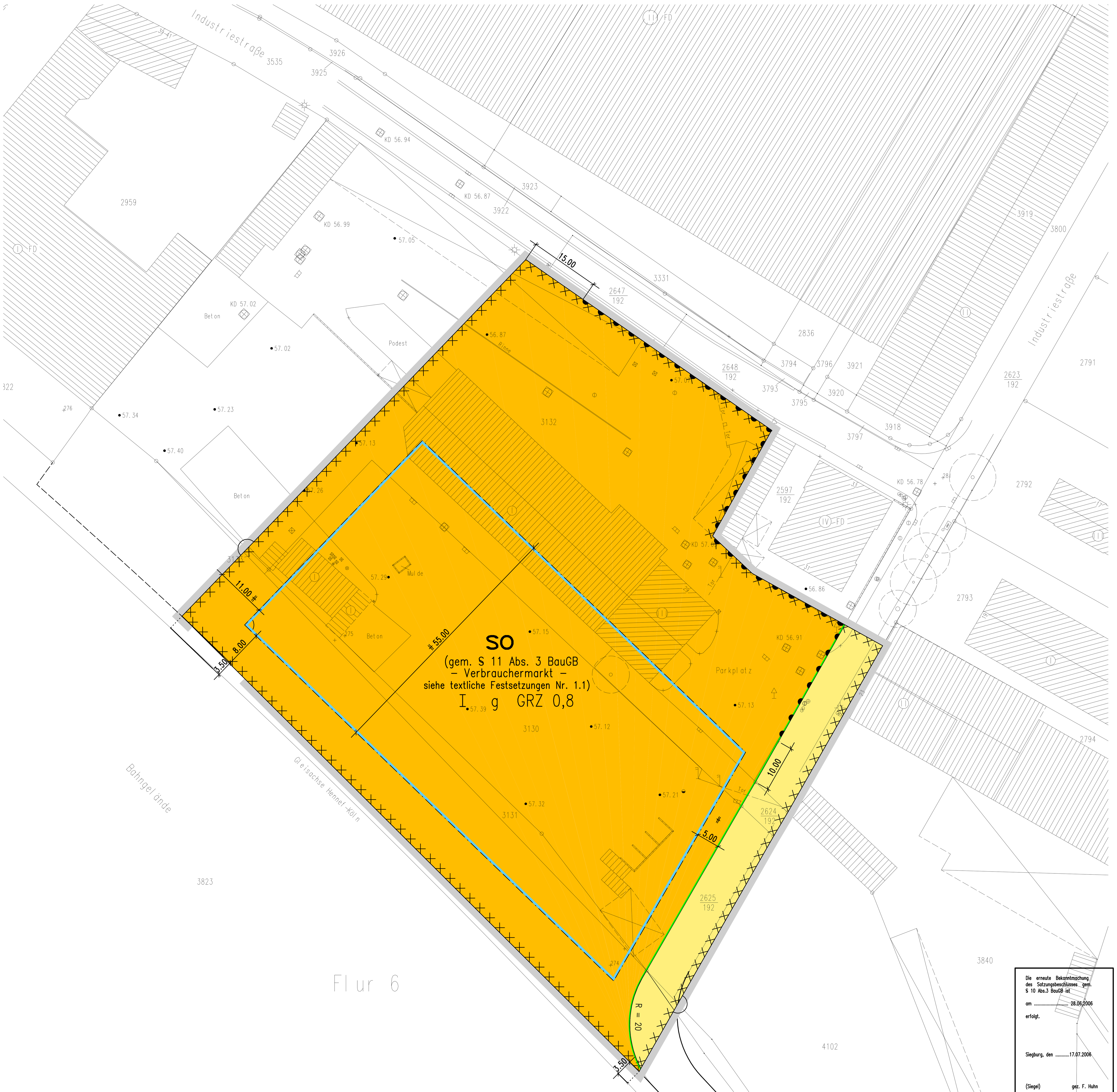
Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist, wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise bei Erdarbeiten gebeten. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Altlasten

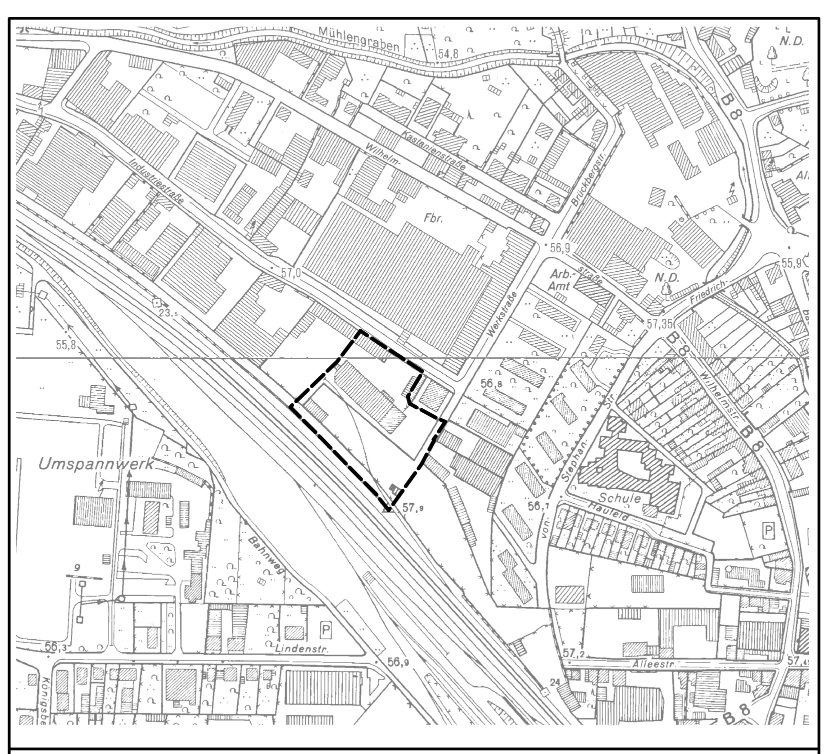
Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster folgende Verdachtsflächen eingetragen:

Reg.Nr.: 5109/0045: Ehemalige königliche Geschossfabrik. In diesem Bereich wurde bis nach dem ersten Weltkrieg Munition produziert.

Reg.Nr.: 5109/1267: KW-Schaden (Mineralkohlenwasserstoff) im Bereich einer Eigentankstelle.



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



Übersicht M. 1:5000

* **Neufassung:** zum erneuten Satzungsbeschluss 26.06.2001

Zu diesem Plan beschloss der Rat der Kreisstadt Siegburg am 26.06.2001 die Aufhebung seines Satzungsbeschlusses vom 23.03.2000.. Siegburg, den ......15.11.2001 .... (Siegel) 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 Gemeindeordnung in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW. S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg am 26.06.2001 erneut als Satzung beschlossen worden. Siegburg, den ....15.11.2001 .... (Siegel) Rolf Krieger Bürgermeister	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 ......15.11.2001 .... (Siegel) Rolf Krieger Bürgermeister

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 – z.T. – ~~eine Ab-~~ zeichnung – Vergrößerung der ~~Kataster~~flurkarte. Die Flurkarte ist entstanden ~~im Jahre~~ im Maßstab 1:500 durch ~~Uraufnahmen~~ – vereinfachte – Teil – ~~Neuvermessung~~. Die Plangrundlage enthält ~~außerdem~~ die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen, z.B. Gebäude.
Die vorliegende Plangrundlage wurde – ~~z.T.~~ – neu kartiert, nach Fortführungs-Vermessungen, ~~nach einer Teilneuvermessung – und unter Verwen-~~ dung von fortf. Vermessungen ~~(vereinfachte Neuvermessung) – nach einer~~ Neuvermessung gem. ~~Erg. Best. und Verm. Pkt. Erlaß.~~
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Ausgefertigt:
Siegburg, den 24.8.99
gez. R. Böckem

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom .... 7.12. 1999 ......überein.
Siegburg, den .... 7.12. 1999.....
(Siegel) ......gez. R. Böckem .....

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den .... 7.12. 1999 .....
(Siegel) ...... gez. R. Böckem.....

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

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
- D – 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 öffentl. / privat
- Parkanlage
- 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 öffentl.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 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
- 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
- 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 – Bereich ohne Einfahrt / Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St / Ga – Stellplätze / Garagen
- GSt / GGa – Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und 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. Land – Amtsleiter

gez. Engels – Abteilungsleiter	gez. Latsch – Sachbearbeiter	gez. Berno – Gezeichnet

* Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 44/6

GEMARKUNG: Siegburg FLUR: 6 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 § 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß der Kreisstadt Siegburg vom .... 10.05.1999 aufgestellt worden. Siegburg, den ....03.05.2000 (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 .... 10.01.2000 bis .... 09.02.2000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am .... 29.12.1999 gem. § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Siegburg, den ....03.05.2000 (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 Gemeindeordnung in der Fassung vom 14.07.1994 (GVNW. S. 475) vom Rat der Kreisstadt Siegburg am .... 23.03.2000 als Satzung beschlossen worden. Siegburg, den ....03.05.2000 (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 .... 12.04.2000 erfolgt. Siegburg, den ....03.05.2000 (Siegel) gez. Rolf Krieger Bürgermeister	~~Dieser Plan ist der Urkundsplan~~ Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Siegel) ....