KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Siegburg im Planungs- und Bauaufsichtsamt Am Turm 40 (2. Obergeschoss), 53721 Siegburg, eingesehen werden.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.1 können Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher als Ausnahmen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen (Werksverkauf und Handwerkerprivileg).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Die Gebäudeoberkante (OK) ist an dem höchsten Punkt der Dachhaut zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherungen, Treppenhäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer beliebigen Länge zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzeinrichtungen) und erforderliche Treppenhäuser dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen zur Industriestraße. Hier sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile von bis zu 0,5 m zulässig, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

5. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

5.1 In einer baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im ersten bis sechsten Obergeschoss nur Stellplätze und Garagen inkl. zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

5.2 Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der in 5.1 genannten Fläche zulässig.

6. Mindestfläche für Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 60 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 60 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

7. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² sind auf jeweils mindestens 80 % ihrer Fläche mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm zu begrünen. Belichtungsflächen, Glasdächer und technische Aufbauten sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer maximal 10 m² großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

1.3 Pylone und Stelen sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m, Fahnen- und Werbemasten bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

C. Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Baufeldfreimachung

Rodungs- und Fällarbeiten sind ausschließlich außerhalb des Brutzeitraums der Vögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. (29.) Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Alternativ kann eine Kontrolle auf Brutnester vor Beginn der Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Nachweise über die erfolgten Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.2 Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

1.3 Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

2. Abfallwirtschaft

2.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

2.2 Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.3 Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz -Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

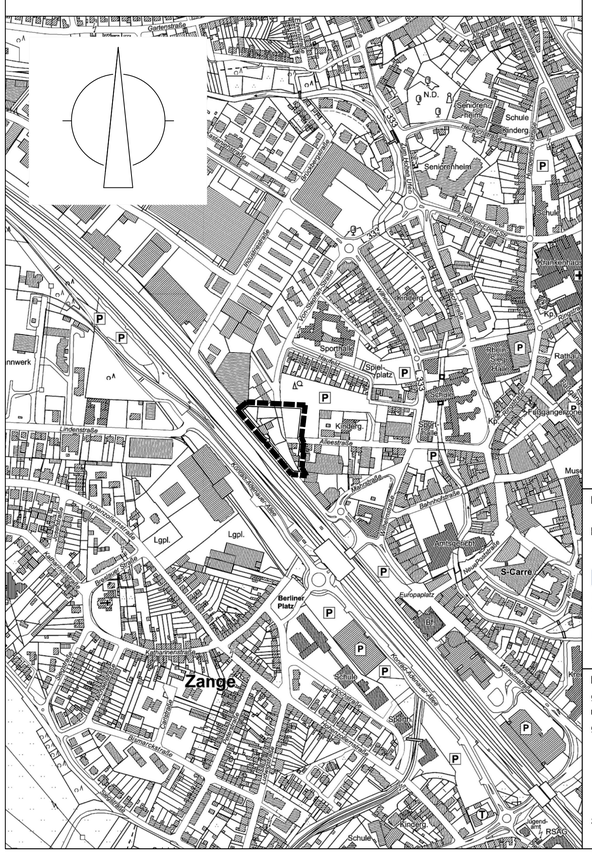
3. Erdbebengefährdung gemäß DIN 4149:2005

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen -, Karte zu DIN 4149, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Erdbebenzone 1 (Gebiete, in denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s²) und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

4. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

ÜBERSICHT 1:5000



ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer (z.B. 10)
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Öffentliches Gebäude (z.B. Rathaus)
- Durchfahrt, Arkade
- Topografisch 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
- 64.80 Höhenlage in Meter über Normalhöhennull
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen
- Baum / Baumscheibe
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- MD Mansarddach
- FD Flachdach

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs:

Köln, den .....

H+B Stadtplanung
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel.: 0221/95268633
Fax.: 0221/89994132

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen gem. § 1 PlanzV entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, ... gez. .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

- 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)
- OK 82,0 m — Oberkante Gebäude in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. # 9,0 — Parallelmaß
- z.B. 7,0 — Längenmaß
- z.B. 75° — Winkelmaß
- rechter Winkel

RECHTSGRUNDLAGE

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 184) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

BauO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 218 S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

GO NRW:

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Planzeichenverordnung:

(PlanPlanzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Ausfertigung **BEBAUUNGSPLAN NR. 50/7**

GEMARKUNG: Siegburg **FLUR: 6** **M. 1:500**

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ....., ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

In der Zeit vom ..... bis ..... ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Ort und Dauer wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt worden.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ..... die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Siegburg hat den Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.

Siegburg,

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Tag der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Siegburg, ...

.....
(Stefan Rosemann)
Bürgermeister