

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 50/9 (Vorentwurf, Stand: Januar 2026)

Im Bereich des Masterplan Haufeld zwischen der Straße Haufeld und der Mahrstraße im Siegburger Zentrum.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Siegburg im Planungs- und Bauaufsichtsamt Nogenter Platz 10, 53721 Siegburg, eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Kindertagesstätte“ ist ausschließlich diese Nutzung zulässig.

1.1.2 Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

Das Urbane Gebiete dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

1.2.1 Die (traufseitigen) Wandhöhen (WH) der baulichen Anlagen dürfen folgendes festgesetzte Maß nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt.

Bei I Vollgeschoss max. WH: ... m *wird im weiteren Verfahren festgelegt*

1.2.2 Die Firsthöhe bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen (GH) dürfen folgendes festgesetztes Maß nicht überschreiten. Gemessen wird bei geneigten Dächern senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut.

Bei I Vollgeschoss max. GH: ... m *wird im weiteren Verfahren festgelegt*

1.2.3 Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

1.2.4 Ausnahmsweise können gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z.B. Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherung, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, Dachausstieg – um max. 1,00 m überschritten werden.

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

1.3.1 Im MU wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Öffentlich Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.5.1 Die mit „V“ markierten Flächen sind als Zentrale Retentions- und Versickerungsflächen, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 Die in der Planzeichnung als G festgesetzten Fläche ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.6.2 Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen 3,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

1.6.3 Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m gewährleistet ist.

Hinweise

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.