Bebauungsplan T 80, Blatt 1

- Textliche Festsetzungen -

1. MK - Kerngebiet nach § 7 BauNVO

1.1 Entlang der Kölner Straße sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 2 Ziff. 7)

2. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 i. V. mit § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

4. Garagen sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagenstandorte zulässig. Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig.

5. Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 Bau NVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können.

Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

6. Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen

6.1 Die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

6.2 In dem gekennzeichneten Gebiet entlang der Cecilienstraße kann gemäß § 39h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

7. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

7.1 Abstandsflächen:

In der Cecilienstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 Abs. 1 der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenzuges zu sichern. (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauO NW).

7.2 Dachneigung:

Bei neu geplanten Gebäuden muß die Dachneigung entlang der Kölner Straße und entlang des Annoniusweges 30^0 - 40^0, entlang der Cecilienstraße 40^0 - 50^0 betragen.
Die Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude ist zu berücksichtigen. Ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichtlichen Bestimmungen genutzt werden.

7.3 Höhen:

Die Traufhöhe der Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen darf max. 11 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf max. 15 m betragen.

7.4 Dachmaterialien:

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind Ziegel zu verwenden.

7.5 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

7.6 Fassadenmaterialien:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen sind nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis maximal 90 cm Höhe zulässig.
Verschindelungen, Verschieferungen u. ä. sind allgemein nur im Dachgeschoß zulässig.

7.7 Werbeanlagen:

Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im I. Obergeschoß zulässig.

7.8 Flachdächer:

Flachdächer in den Blockinnenbereichen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu bedecken.

7.9 Fenster:

Für die gemäß § 10 StBauFG mit "E" gekennzeichneten Gebäude sind stehende Fensterformate zu wählen (Höhe größer als Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei anstehender Erneuerung wiederherzustellen.

7.10 Grünflächen:

Die nicht überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

8. Hinweise:

8.1 Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhen, Firsthöhen) und Dachneigungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

8.2 Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme ~~des Begriffes~~ "Fußgängerzone", sind lediglich Hinweise.

8.3 Ausnahmen und Befreiungen:

Ausnahmen und Befreiungen regeln die §§ 31 BBauG und 86 BauO NW.

8.4 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig im Sinne von § 156 BBauG und von § 101 BauO NW handelt, wer gegen diesen Bebauungsplan, einschließlich seiner textlichen Festsetzungen, verstößt.

Dieser Plan - Textteil ist gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96/ SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122) mit Verfügung vom 12.03.1980 genehmigt worden.

Siegburg, den 12.03.1980

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
- 60 ObBAB -
Im Auftrag