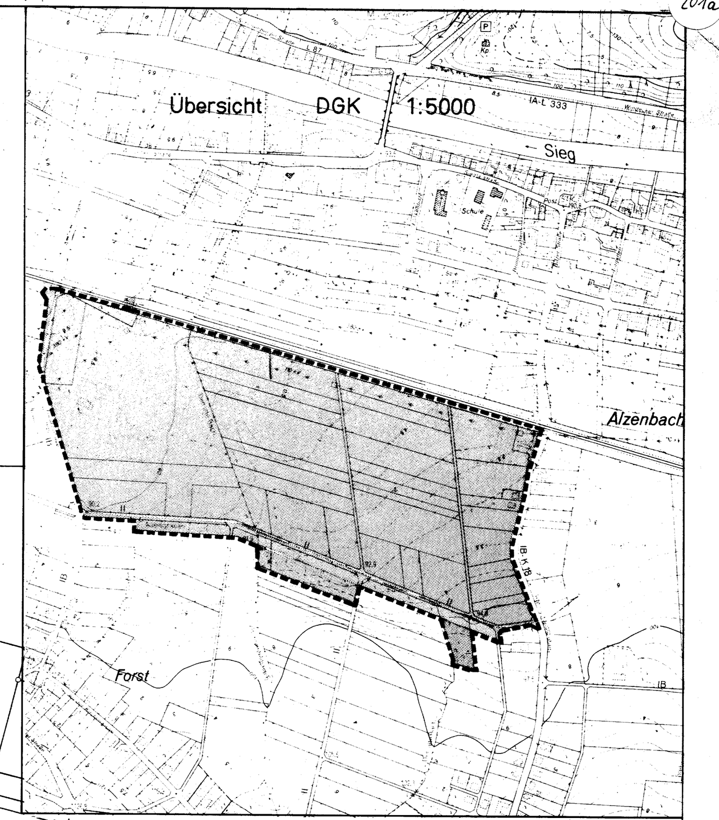
BEBAUUNGSPLAN NR. 14.5

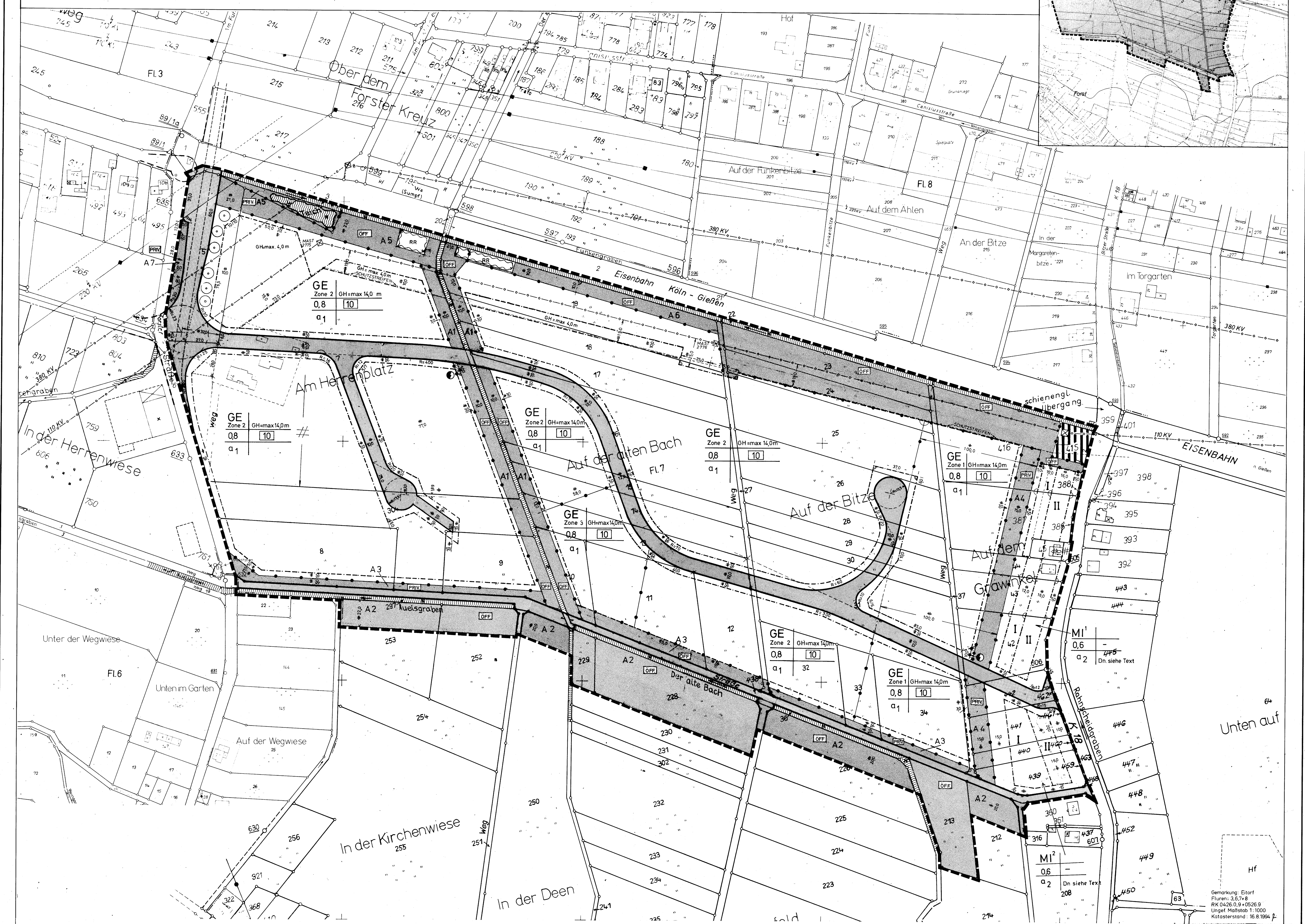
GEWERBEGEBIET - ALTEBACH -

GEMEINDE EITORF

2. OFFENLAGE

1. AUSFERTIGUNG





Textfestsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen von § 8 (3) Nr. 2 (teilweise) und 3 BauNVO aufgrund von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, nämlich Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher (letzte Verbraucher) nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste aus dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) - Ausgabe 1978 - herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, zuzuordnen ist:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u.a. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von den Auswirkungen keine schädlichen Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Ausnahmsweise ist branchenüblicher Einzelhandel in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes als dessen Nebeneinrichtung bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm zulässig.

Generell zulässig sind, abweichend von der vorstehenden Regelung, Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 21.3.1990 - SMBl NW S. 504 - in 3 Zonen gegliedert:

Zone 1 (Abstand 100 m)

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis einschließlich VI der Abstandsliste sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.
Zulässig sind die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zone 2 (Abstand 200 m)

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis einschließlich V der Abstandsliste sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 3 (Abstand 300 m)

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis einschl. IV der Abstandsliste sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Als Ausnahmen können Anlagen und Betriebe der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn die Emissionen nachweislich soweit begrenzt werden - z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen -, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.3 Im Mischgebiet (MI) ist die Nutzung gemäß § 6 (2) Nr. 5 (teilweise) nicht zulässig, nämlich Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 1 (5) BauNVO).
Die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 7 + 8 BauNVO sind nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).

Die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO ist nicht zulässig (gemäß § 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die jeweils höchstzulässige Gebäudehöhe (GH), die dem Plan zu entnehmen ist, bezieht sich auf einen Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Höhenbezugspunkt wird wie folgt bestimmt:

Eine rechtwinklig von der Mitte der Straßenfront des Gebäudes ausgehende Linie wird mit der Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Dieser Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die Überschreitung ist auf die aus immissionsschutzgründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze sowie Einfriedigungen, im Bereich des Vorgartens nicht zulässig. (Vorgarten = Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze einschließlich deren geradlinige Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze).
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Direkte Ausfahrten von jedem einzelnen Stellplatz auf die Straße sind nicht zulässig.

4. Höhenlagen der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf betragen:
- Im Mischgebiet höchstens 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt der angrenzenden Kreisstraße Nr. 18;
- bei den Baulücken im Bereich des Mischgebietes sind Ausnahmen zur Anpassung an die angrenzend vorhandene Nachbarbebauung zulässig, wenn deren Firsthöhe dadurch nicht überschritten wird. (Erdgeschoss = 1. Vollgeschoss oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche)
- in den Gewerbegebieten höchstens 1,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der sich aus Ziff. 2 ergibt.

5. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den mit "abweichender Bauweise a 1" festgesetzten Bereichen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkungen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

In den mit "abweichender Bauweise a 2" festgesetzten Bereichen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 24 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß zulässig. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Folgende bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten:
- vorhandene Gehölze am Alte Bach im Bereich der mit A 1 festgesetzten Grünfläche,
- vorhandene Gehölze am Bahndamm und am Teich innerhalb der mit A 5 und A 6 festgesetzten Grünfläche,
- vorhandene Gehölze am Auelsgraben innerhalb der mit A 2 festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2.1 Öffentliche Grünflächen

Auf der mit A 1 gekennzeichneten Grünfläche sind mindestens 1400 Sträucher der Stärke 2 j. S., 80 - 120 cm Höhe sowie 100 Bäume gruppenartig beidseits des Baches mit der Mindeststärke Heister, zweimal verschult, 150 - 200 cm Höhe der Pflanzenliste A 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Gehölzarbeiten dürfen max. 20 % der Gehölze pro Jahr auf den Stock gesetzt werden.

Auf der mit A 2 gekennzeichneten Grünflächen sind mindestens 2400 Sträucher der Stärke 2 j. S., 80 - 120 cm Höhe sowie 80 Bäume der Mindeststärke Heister, zweimal verschult, 150 - 200 cm Höhe der Pflanzenliste A 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flurstücken 228 und 229 ist auf die Anpflanzung von hochwachsenden, hochkronigen Bäumen zu verzichten. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein 2 m breiter Staudensaum zu erhalten. Der Staudensaum darf nur alle 2 Jahre gemäht werden. Bei Gehölzarbeiten darf nur max. 20 % der Gehölze pro Jahr auf den Stock gesetzt werden.

Auf der mit A 3 gekennzeichneten Grünfläche sind mindestens 400 Sträucher der Mindeststärke 2 j. S., 80 - 120 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieses Streifens ist das Pflanzen von Bäumen unzulässig. Es sind Sträucher aus der Pflanzenliste A 3 zu verwenden.
Pro Jahr dürfen max. 20 % der Sträucher auf den Stock gesetzt werden.

Auf der mit A 5 gekennzeichneten Grünfläche sind 30 Bäume der Stärke Heister zweimal verschult, ohne Ballen, 200 - 250 cm Höhe der Pflanzenliste A 5 zu pflanzen. Zusätzlich sind 200 Sträucher in Gruppen an den Graben zu pflanzen. Es sind Sträucher aus der Mindestgröße 2 j. S., ohne Ballen, 80 - 120 cm Höhe zu verwenden.
Maximal 20 % der mit A 5 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist zu bepflanzen.

In der mit A 6 gekennzeichneten Grünfläche sind 30 Bäume der Stärke Heister, zweimal verschult, 150 - 200 cm Höhe und 500 Sträucher mit Mindestgröße 2 j. S., ohne Ballen, 80 - 120 cm Höhe der Pflanzenliste A 6 gruppenartig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maximal 20 % der mit A 6 gekennzeichneten Fläche ist zu bepflanzen. Es sind fünf ca. 40 m² große Mulden anzulegen.
Die übrige Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.2.2 Private Grünflächen

Auf der mit A 3 gekennzeichneten Grünfläche sind mindestens je 5 qm der Grünfläche zwei Sträucher der Mindeststärke 2. j. S., 80-120 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher aus der Pflanzenliste A 3 zu verwenden. Innerhalb dieser Grünflächen ist das Pflanzen von Bäumen unzulässig.

Auf der mit A 4 gekennzeichneten Grünfläche ist eine Hecke wie folgt anzulegen:
Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Begrenzungslinien ist ein 1,50 m breiter Wildstaudensaum anzulegen.

In direktem Anschluss an den Wildstaudensaum ist jeweils ein 5,0 m breiter Sträuchersaum mit Sträuchern der Pflanzenliste A 4 zu bepflanzen. Pro qm ist ein Strauch zu pflanzen.
Im Anschluss an den Sträuchersaum ist jeweils eine Reihe Bäume 2. Ordnung und eine Reihe Bäume 1. Ordnung mit einem Abstand der Bäume von 10 m in der Reihe zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Sträucher der Stärke 2 j. S., 80 -120 cm Höhe und Bäume der Stärke Heister, 2 x verschult, ohne Ballen, 200 - 250 cm Höhe zu verwenden.

Die mit A 5 gekennzeichnete private Grünfläche (Teichbereich) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf der mit A 7 gekennzeichneten Grünfläche sind mindestens je 5 qm Fläche ein Strauch der Mindestgröße 2. j. S. 80-120 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher aus der Pflanzenliste A 4 zu verwenden.

7.2.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 65 Bäume der Art Tilia pallida mit der Mindestgröße Hochstamm, ohne Ballen, zweimal verschult, 200 - 250 cm Höhe in einem Abstand von mindestens 20 m untereinander zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 m². Als Unterpflanzung sind heimische Bodendecker und Wildkräuter zu verwenden.

7.2.4 Mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstückes ist mit Sträuchern entsprechend Pflanzenliste A 8 flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind Bäume entsprechend Pflanzenliste A 8 in einem Abstand von 15 m untereinander zu pflanzen, sofern nicht durch Planzeichen anderes festgesetzt ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Es sind Sträucher der Stärke 2 j. S., 80 - 120 cm Höhe und Bäume, Hochstamm, zweimal verschult, ohne Ballen, 200 - 250 cm Höhe für die Pflanzung zu verwenden.
Maximal 20 % der zu pflanzenden Gehölze dürfen Nadelgehölze sein.

7.2.5 Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein 2 m breiter Streifen (gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie) flächendeckend mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend Pflanzenliste A 8 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern nicht durch Planzeichen anderes festgesetzt ist.
Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens ist bis zu einer Gesamtbreite von 10 m pro Baugrundstück zur Anlage von Grundstückszufahrten und Zugängen zulässig.
Von der durchgehenden Bepflanzung des 2-m-Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie kann eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn der Antragsteller gleichgroße Flächen mit anderem Zuschnitt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entsprechend bepflanzt.

7.2.6 Die Flächen für Stellplätze sind zu durchgrünen, dabei ist je begonnene 8 PKW-Stellplätze ein Baum mit der Mindestgröße Hochstamm, zweimal verschult, ohne Ballen, 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume der Pflanzenliste A 9 zu verwenden. Baumscheiben müssen mindestens 8 qm groß sein.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Form befestigt werden, z.B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine, genoppte Rasengitterplatten, wasserdurchlässige Betonsteine etc., soweit nicht wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

8. Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet 1 (MI 1) müssen für Aufenthaltsräume von Wohnungen Fenster mindestens der Schallschutzklasse II = 30 - 34 dB gemäß VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern - eingebaut werden.

B) Baugestalterische Festsetzungen

1. Im Mischgebiet wird festgesetzt:

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig, und zwar mit Dachneigungen von 30° bis 45° bei einem Vollgeschoss und 25° bis 35° bei zwei Vollgeschossen;
bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und eingeschossigen Anbauten sind auch Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 35° zulässig.

1.2 Drempel (Kniestock) / Firsthöhe
- Drempel sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig. (Drempel = die Erhöhung der traufseitigen Gebäudeaußenwand über die Rohdeckenoberkante des darunter liegenden Vollgeschosses)
- Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden
  - bei einem Vollgeschoss 9,00 m und
  - bei zwei Vollgeschossen 10,00 m höchstens betragen.
- Eine geringfügige Abweichung bis zu 30 cm kann, zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung, zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten (Gaupen etc.) und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 3/5 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die jeweilige Einzellänge darf 6,00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaupe darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

1.4 Dacheindeckungen und Fassadenmaterial

Unzulässig sind:
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial,
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten von mehr als 30 % der jeweiligen Außenwand.

1.5 Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur als Gitter, Holzzäune und Hecken bis zu 1,00 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig; Sockelmauern nur bis zu 0,30 m Höhe
- Sonstige Einfriedigungen sind nur als Drahtzäune, Gitter-, Holzzäune oder Hecken bis zu 2,00 m Höhe über der natürlichen Geländehöhe zulässig, wobei Drahtzäune und Gitter mit Kletterpflanzen oder Sträuchern einzugrünen sind.
- Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig.

2. In den Gewerbegebieten wird festgesetzt:

2.1 Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

3. Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt:

3.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3.2 Werbeanlagen

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen unterhalb der Traufe oder Attika des Gebäudes angeordnet werden, wobei diese Werbeanlagen maximal 1,50 m hoch sein dürfen.
Sonstige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen, die
- mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden, - fluoreszierende Oberflächen haben und
- an untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Aufzugsaufbau, Schornstein etc.) angebracht werden sollen.

C. Hinweise:

1. Zur Nutzung des Niederschlagwassers als Brauchwasser und zur Minderung der Fließgewässerbelastung wird die Anlage von Zisternen oder die Einleitung in den Untergrund (Sickerschacht) empfohlen, sofern dies die gemeindliche Abwassersatzung jeweils zulässt. Hinsichtlich von Sickerschächten wird auf die wasserrechtlichen Vorschriften hingewiesen.

2. Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird empfohlen, ausschließlich Gehölze aus den Pflanzenlisten zu wählen; als Beitrag zur Nährstoffversorgung der privaten Grünbereiche und zur Müllvermeidung, die anfallenden organischen Abfälle zu kompostieren; auf den privaten Grünflächen keine Herbizide, Insektizide, Acarizide und Rodentizide einzusetzen.
Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sollten die Gebäuden mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Dazu werden folgende Pflanzen (Ranker und Selbstklimmer) empfohlen:

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein (dreifingrig)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (fünffingrig)
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis spec.	Clematis oder Waldrebe
Campsis radicans	Klettertrompete
Lonicera henrii	Geißblatt, immergrün
Wisteria sinensis	Blauregen

Um den Eingriff zu minimieren, sollen die Fassaden der Gewerbebebauten in gedeckten Erdtönen gehalten bleiben.

Zur Schonung der Insektenwelt sollen zur Straßen- und Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit äußerst geringem Anlockungspotential verwendet werden (Bio Lux).

3. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (gemäß § 202 BauGB). Es wird empfohlen, überschüssigen Mutterboden der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

4. Sind in den zeichnerischen Darstellungen zwei verschiedene Linearsignaturen der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - ohne Vermaßung untereinander parallel gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

5. Für Schlafräume im Mischgebiet wird der Einbau von Schalldämmlüfter empfohlen, womit eine ständige Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz sichergestellt werden kann.

6. Das im Zuge der Flurbereinigung Alzenbach errichtete Drainagenetz soll möglichst in seiner Funktionsfähigkeit erhalten bleiben, ggf. sind Leitungen zu verlegen.

7. Die für den Plan gültige Abstandsliste ist in der Planurkunde abgedruckt.

Pflanzenlisten:

Pflanzenliste A 1:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus cerasifera	Wildpflaume

Pflanzenliste A 2:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenliste A 3:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste A 4:

Sträucher

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus cerasifera	Schwarzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Bäume 2. Ordnung

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche

Bäume 1. Ordnung

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche

Pflanzenliste A 5:

Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
malus silvestris	Wildapfel
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide

Pflanzenliste A 6:

Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus cerasifera	Schwarzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Pflanzenliste A 8:

Gehölze:

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus sylvestris	Wildbirne
Prunus cerasifera	Schwarzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Nadelgehölze:

Picea abies	Rotfichte
Taxus baccata	Eibe
Abies grandis	Küstentanne
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum
Abies balsamea	Balsam-Tanne

Obstbäume:

Birnensorten:

Frühe aus Trevoux
Clapps Liebling
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche aus Charneux
Neue Poiteau
Großer Katzenkopf
Bergamotte
Oberösterr. Weinbirne

Süßkirschen:

Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen

Apfelsorten:

Weißer Klarapfel	Winterrambur
Gravensteiner	Ontario
Goldparmäne	Renette, Luxemburger
Oldenburg	Bohnapfel
Danziger Kantapfel	Boiuenapfel
Jakob Lebel	Rabauen
Schafsnase	Winterbanane
Mautapfel	Roter Bellefleur
Rote Sternrenette	Gelber Bellefleur
Boskoop	Herbstrenette

Pflanzenliste A 9:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia spec.	Linde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn

Abstandsliste 1990

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NN z. B. 58.75 m
- Höhenlinien über NN z. B. 100 m
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW)

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7.7.1987 (GV NW S. 220), geändert durch Verordnung vom 11.5.1993 (GV NW S. 294)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert 24.11.1992 (GV NW S. 467)

Stand: 29.7.1993

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z. B. II (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z. B. „B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung
  - oberirdisch
  - unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E.-Freileitung/E.-Kabel
- G Ferngasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- N Wasserfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- E Erhaltungsbereich
- D Denkmalschutzbereich
- D Einzeldenkmal
- SAN Sanierungsgebiet
- E Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude/baul. Anlagen

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z. B. Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze/Garagen
- St/GSt Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa Garagen/Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- PRIV private Grünfläche
- ÖFF öffentliche Grünfläche
- A1 Maßnahmen siehe Text
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO WOCH Sondergebiet für Erholung, z. B. Wochenend-hausgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, z. B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B.
- GR Grundfläche, z. B. GR 100 m²
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 3 Geschosse
- II–IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstbzw. Mindestmaß, z. B. 2 bis 4 Geschosse
- (III) Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z. B. 3 Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl/GRZ, z. B. 0.4
- (0,8) Geschoßflächenzahl/GFZ, z. B. 0.8
- 3,0 Baumassenzahl/BMZ, z. B. 3.0
- GH Gebäudehöhe
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a_1, a_2 Abweichende Bauweise, z. B. halboffen siehe Text

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- 30°/45° Dachneigung – untere/obere Grenze, z. B. 30 bis 45°
- FD Flachdach
- SD Satteldach / Krüppelwalmdach
- WD Walmdach
- Trennungslinie zwischen Flächen mit unterschiedlicher Bepflanzung

Nutzungsschema

Nutzungsart z.B. GE Zone	Maß der Nutzung GH = Gebäudehöhe oder Zahl der Vollgeschosse
GRZ	BMZ = 10
Bauweise z.B. a	Dachform/Dachneigung (Dn.) z.B. SD/30°- 45°

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- Empfohlene Flächenaufteilung
- RR Regenrückhaltebecken
- P Empfohlene Parkstreifen, -buchten

Sind mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in eine Linie zusammen.

* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Textfestsetzungen
* Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste)
* Auf die neben diesem Plan geltende Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW wird hingewiesen.
* Nichtzutreffendes streichen

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 16.08.1994

Ausgefertigt:
SIEGBURG, den 19.7.1995
(Siegel) [Unterschrift] KVerm.D

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 16.08.1994 überein.
SIEGBURG
den 19. Juli 1995
(Siegel) [Unterschrift] KVerm.D

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
SIEGBURG
den 19. Juli 1995
(Siegel) [Unterschrift] KVerm.D

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist nach Beschluß des Rates
vom .... 19 ....
am .... 19 .... erfolgt.* (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat hat
am .... 19 .... beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.*
EITORF
den .... 19 ....
(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor
* Nichtzutreffenden Absatz streichen

Der Rat hat am 07.03. 1994 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)
EITORF
den .... 19 ....
(Siegel) i.Urkundsplan 1
Bürgermeister
Ratsmitglied

Dieser Beschluß wurde
am .... 19 .... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
EITORF
den .... 19 ....
i.Urkundsplan 1
(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor

* Ausschluss für Planung - Verkehr
Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 7.12. 1999 in der Zeit vom 02.05.2000 bis 02.06.2000 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 21.4. 2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
EITORF
30.04. 2000
(Siegel) [Unterschrift]
Stadt-/Gemeindedirektor Bürgermeister

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom .... 19 .... (§ 3 Abs. 2 BauGB)
EITORF
den .... 19 ....
(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde vom Rat am 26.06.2000 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB/ § 81 Bau ONW)
EITORF
den 08.08. 2000
(Siegel) [Unterschrift]
Bürgermeister
Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkundsplan 2.
~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
EITORF
30.04. 2000
(Siegel) [Unterschrift]
Bürgermeister Stadt-/Gemeindedirektor
Nichtzutreffendes streichen

Dieser Plan wurde am .... angezeigt. (§ 11 Abs. 3 BauGB) Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ....
Az.: ....
Köln, den ....
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gegen den am .... angezeigten Plan hat die Höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
den .... 19 ....
(Siegel) .... Stadt-/Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung/der Anzeigeverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 24.07. 2000 erfolgt (§ 12 BauGB)
EITORF
den 8.8. 2000
(Siegel) [Unterschrift]
~~Stadt-/Gemeindedirektor~~ Bürgermeister

Entwurf und Anfertigung
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Siegburg, den 20.07. 1995
05.04. 2000
Im Auftrage:
[Unterschrift]

Entwurf: DIPL. ING. STEINBERG/[illegible]
Fertigung: W. KOCH / DOHRMANN
Geändert:

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises – Planungsamt – in Siegburg

Bebauungsplan Nr. 14.5

Maßstab 1:1000

Gemarkung: EITORF

Flur(en): 3,6,7+8