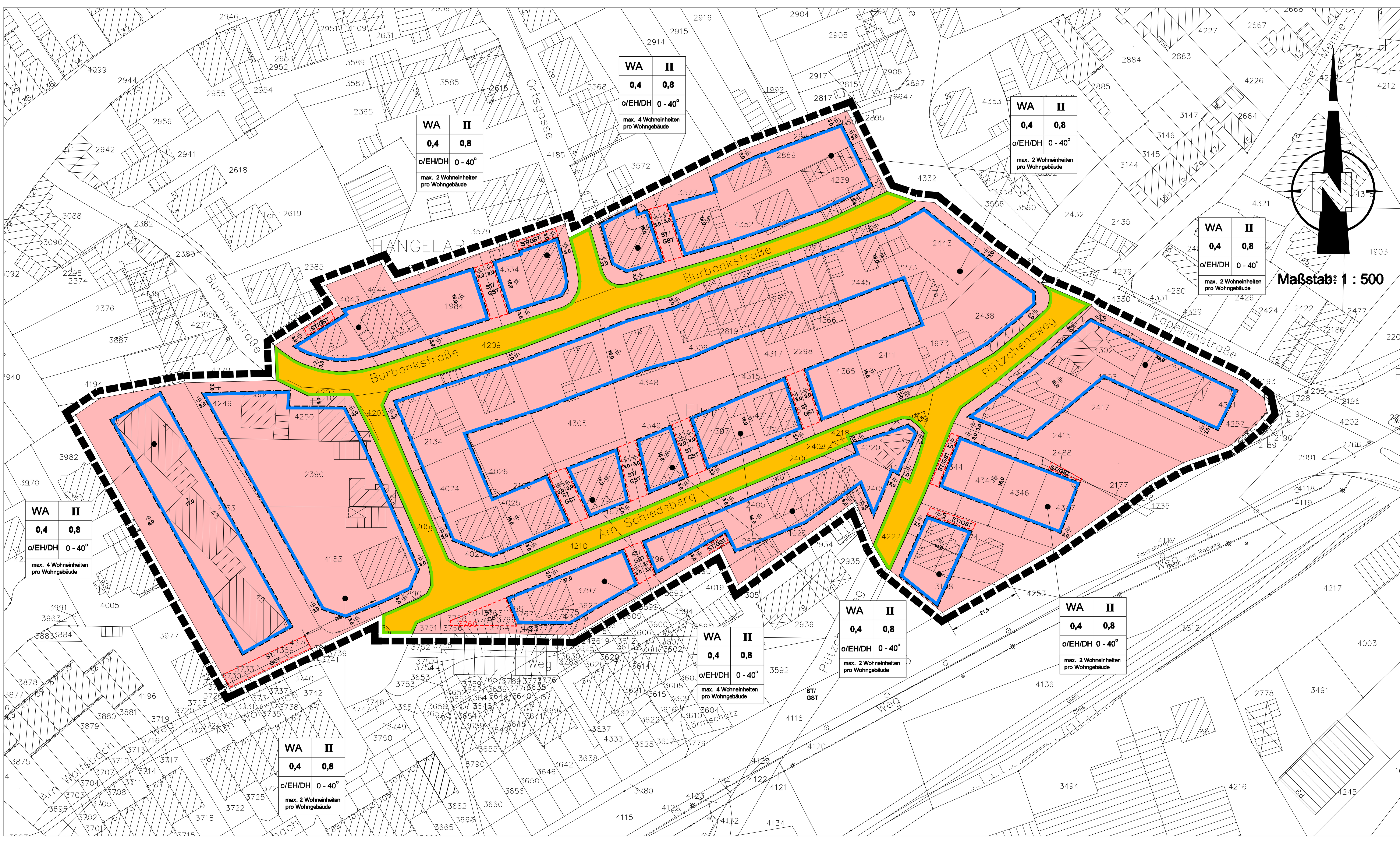
BEBAUUNGSPLAN

224 - "Am Schiedsberg"

STADT SANKT AUGUSTIN

ENTWURF



Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Bau NVO).

2. Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 (1) BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zulässig (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO).
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, sind in den Vorgärten -zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront-, unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S. des § 2 BauO NRW sind und mehr als 30 m³ umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.

3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante der Verkehrsfläche durch die das Baugrundstück erschlossen wird (Bezugspunkt). Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse im Schnittpunkt mit der Mittelachse der Verkehrsfläche.

Die FOK EG darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Die max. Gebäudehöhe wird mit 9,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 (4) BauGB i.V. §86 (1 und 3) BauO NRW

Aneinandergebaute Gebäude sowie Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform und -neigung sowie Traufhöhe aufweisen.
Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als Laubhecken oder als Zäune in Verbindung mit Laubhecken in einer Höhe von maximal 0,80 m über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Nr. 3) zulässig. Bei Eckgrundstücken ist für eine der beiden Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe der Einfriedigung von max. 1.80 m zulässig.

Die Vorgärten im Sinne des § 86 der BauO NRW sind bis auf Grundstücks- bzw. Garagenzufahrten und Hauseingänge gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen verwendet werden.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

Hinweise

Bodendenkmale
Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Sankt Augustin, Untere Denkmalbehörde (02241/ 243-267) oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, 02206/ 9030-0) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 + 16 DSchG).

Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln, 0221/147-0) zu verständigen.

Wasserschutzgebiet Zone III B
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Daher ist die Befestigung aller durch Kraftfahrzeuge befahrbarer Flächen (Straßen, private Zufahrten, Stellplätze, etc.) mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, sickerfähiges Pflaster etc.) unzulässig.
Für die Errichtung von Straßen und der Schmutzwasserkanalisation ist gem. § 4 (1), Ziffer 4, 6 und 10 der Wasserschutzgebietsverordnung des Wahnbachtalsperrenverbands für die Wassergewinnungsanlage Meindorf, die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach Schutzzonenverordnung erforderlich. Diese ist vor Baubeginn beim Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Bonn-Hangelar
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar. Demnach ist für Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftfahrtgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen von 84,90 m über NN (FBG = 59,90 m ü. NN +25 m) überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen. Auch für Bauvorhaben für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist ab der o.g. Höhe eine luftrechtliche Genehmigung einzuholen

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- X Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I II usw. Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- 58,75 Höhenlage über NN, z.B. 58,75 m
- 100 Höhenlinie über NN, z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Leitungsmast
- Nadelbaumreihe
- Hecke (Laub- Nadelhölzer)
- Einzelbaum
- Einzelbaum mit Kronenrand

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

RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils aktuellen Fassung:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 Nr.52, S.2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S.568)
Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666)
Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW. S.926 / SGV.NRW.S 77)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- OD 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
- 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. Anlage
- zu beseitigende Gebäude / bauliche 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
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze / Garagen
- St/GSt Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa Garagen / Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- 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
- Erhaltungsmaßnahme
- Erhaltung von Bäumen
- 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
- Flächen 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
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO WOCH Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenendhausgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, z.B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B.
- GR Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse
- II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. 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
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z.B. halboffen

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

Nutzungsschema

Nutzungsart z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. I
GRZ	GFZ
Bauweise z.B. o	Dachform / Dachneigung z.B. SD / 30° - 45°

WEITERE PLANZEICHEN

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

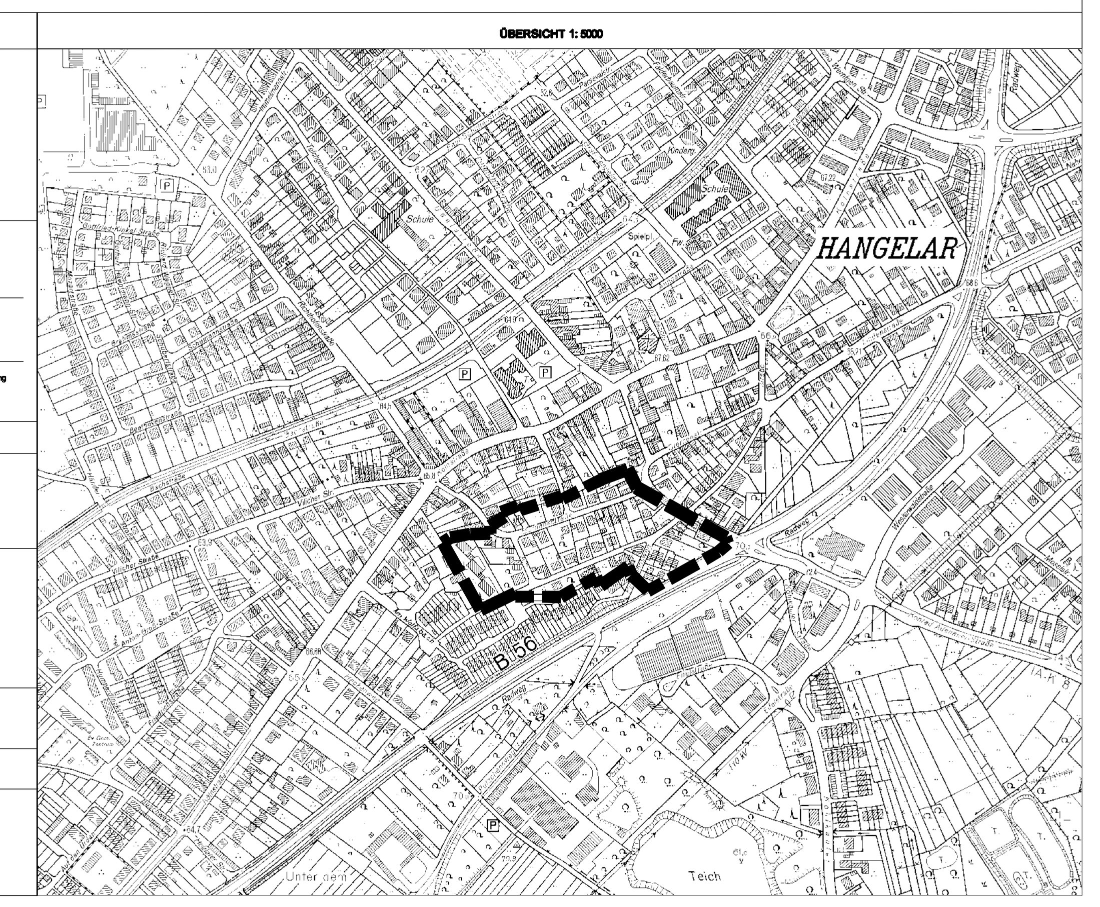
* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Textfestsetzungen.
* Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste).
* Auf die neben diesem Plan geltende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW wird hingewiesen.
* Nichtzutreffendes streichen

Bebauungsplan Nr.
224 - Am Schiedsberg

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Hangelar
Flur(en): 7

ÜBERSICHT 1: 5000



Verfahrensvermerke

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 04.06.2008

Ausgefertigt: Sankt Augustin, den 04.08.2008

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag

(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 04.06.2008 überein.
Siegburg, den 20
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Vermessungsamt
Im Auftrag
(Siegel) ....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
....
den 20
(Siegel) ....

Der Rat hat am .... 20 beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den 20
Bürgermeister
(Siegel)
Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde am .... 20 ortsüblich bekannt gemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den 20
(Siegel) ....
Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit
vom 20
bis 20
erfolgt. * (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat bzw. Ausschuss hat am .... 20 beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.
Sankt Augustin,
den 20
(Siegel) ....
Techn. Beigeordneter
* Nichtzutreffenden Absatz streichen

Dieser Plan hat mit Begründung und wesentlichen Stellungnahmen nach Beschluss des Rates
am .... 20 ..... in der
Zeit vom 20
bis 20
öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde in der
Zeit vom 20
bis 20
ortsüblich bekannt gemacht.
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Sankt Augustin, den 20
(Siegel) ....
Techn. Beigeordneter

..... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom 20
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Sankt Augustin, den 20
(Siegel) ....
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan wurde vom Rat am .... .20 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 81 BauONW).
Sankt Augustin,
den 20
Bürgermeister
(Siegel)
Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkundeplan. *
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundeplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. *
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text. *
Sankt Augustin,
den 20
(Siegel) ....
Techn. Beigeordneter
* Nichtzutreffendes streichen

Dieser Plan wurde der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB
am 20
vorgelegt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung
vom ....
AZ: ....
Köln, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses, erfolgte in der Zeit
vom 20
bis 20
Der Bebauungsplan ist somit am .... 20 in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB).
Sankt Augustin,
den 20
(Siegel) ....
Bürgermeister
* Nichtzutreffendes streichen

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Sankt Augustin, den 20
Im Auftrage
(Siegel) ....

Entwurf: Weingart 6/10/1
Fertigung/Vermaßung: Gontrum 6/10/1
Koloriert: ....

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