

# **STADT SANKT AUGUSTIN BEBAUUNGSPLAN NR. 521, „AM GUT FRIEDRICHSTEIN“**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Gewerbegebiete (GE)** (§§ 1 und 8 BauNVO)

Die Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. (2) und (3) BauNVO sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlich stören (§ 31 (1) BauGB). Diese Ausnahme ist gutachterlich zu belegen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche eine Größenordnung von 100 qm nicht überschreitet, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungstätten nicht zulässig.

#### **2. Industriegebiete (GI)** (§§ 1 und 9 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO abfallwirtschaftliche Betriebe mit folgenden im Anhang zur 4. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470) aufgeführten Anlagen:

- Nr. 8.4 Spalte 2,
- Nr. 8.9 Spalte 2 b),
- Nr. 8.11 Spalte 2 b), aa) und bb),
- Nr. 8.12 Spalte 2 a) und b),
- Nr. 8.15 Spalte 2 a) und b).

Desweiteren sind Gewerbebetriebe, die im Sinne von § 8 BauNVO nicht erheblich belästigen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen und Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

### 3. Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten (§ 1 (4) BauNVO)

Die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente und Zusatzkontingente sind gutachterlich in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies gilt auch für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen.

#### 3.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF)	$L_{EK}$ , tags (in dB(A))	$L_{EK}$ , nachts (in dB(A))
1 (GI)	57	42
2 (GE)	51	36

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. In der Planzeichnung sind die Grenzen der Teilflächen (TF) festgesetzt.

#### 3.2 Zusatzkontingente

Für den im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektor A (Winkel 219 Grad bis 145 Grad, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß- Krüger 2584930 / 5628310) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, zus}$ :

Richtungssektor	$L_{EK, zus}$ , Tag und Nacht (in dB)
A	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei im Richtungssektor A die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.

### 4. Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Innerhalb der Industriegebiete darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile, wie Antennen können ausnahmsweise bis zu 78,5 Meter üNNH zugelassen werden.

### 5. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

Innerhalb der abweichenden Bauweise „a“ können Gebäude ausnahmsweise auch einseitig an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn private (z.B. Nachbarschutz) und öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

**6. Garagen und Nebenanlagen**  
(§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auch auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Schüttgüter und sonstige Materialien gelagert werden. Untergeordnete Gebäudeteile wie Trennwände/ Schüttwände zur Bildung von Lagerflächen sind als Ausnahme zulässig. Die Errichtung und Inbetriebnahme der Lagerflächen im Bereich der Autobahn sowie der Gastrassen sind vor Baubeginn sowohl mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als auch mit dem Leitungsträger abzustimmen.

**7. Leitungsrecht**  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Schutzstreifen) festgesetzt. Folgende Vorgaben des Leitungsträgers sind zu berücksichtigen:

- Es ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der E.ON Ruhrgas, Stand Mai 2006 zu berücksichtigen.
- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Überfahrungen darf die Rohrscheitel- Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Befestigte Flächen im Schutzstreifenbereich müssen so beschaffen sein (in Sand verlegte Platten, Verbundsteinpflaster o.ä.), dass die Leitungen im Schadensfall schnell erreicht werden können. Geschlossene betonierte Flächen sind hier nicht erlaubt.

**8. Schallschutz**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Von – bis dB(A))	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

**9. Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

**9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gewerbegebiete**

Die Pflanzungen erfolgen auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Festsetzung 9.1“. Pro 12 qm Fläche ist ein Laubgehölz zu setzen. Es sind insgesamt 52 Stück der nachfolgenden Laubgehölze zu pflanzen:

Anzahl	Deutscher Name	Lateinische Bezeichnung	Qualität
12	Felsenbirne	Amelanchier lamarkii	als verpflanzter Strauch mit 4 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
5	Hasel	Corylus avellana	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
25	Alpenbeere 'Schmidt'	Ribes alpinum 'Schmidt'	als verpflanzter Strauch mit 6 Trieben, ohne Ballen, 60-100 cm
5	Hartriegel	Cornus sanguinea	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
5	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm

Die gesamte Fläche ist fachgerecht mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1 anzulegen, einzusäen und mit einem 2- bis 3- maligen Schnitt pro Jahr zu unterhalten.

**9.2 Mehrreihige Pflanzung von einheimischen Feldgehölzen und einer Baumreihe**

Die Pflanzungen erfolgen auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Festsetzung 9.2“. Es sind die nachfolgenden 440 Feldgehölze bei einem Pflanzabstand von 1,4 x 1,4 m zu pflanzen:

Anzahl	Deutscher Name	Lateinische Bezeichnung	Qualität
85	Salweide	Salix caprea	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
85	Hasel	Corylus avellana	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
85	Weißdorn	Crataegus monogyna	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
75	Hundsrose	Rosa canina	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
85	Hartriegel	Cornus sanguinea	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm
25	Traubenkirsche	Prunus padus	als verpflanzter Strauch mit 5 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm

Auf der Fläche sind zusätzlich insgesamt 9 Einzelbäume wie folgt zu pflanzen:

Anzahl	Deutscher Name	Lateinische Bezeichnung	Qualität
3	Winterlinde	Tilia cordata	als Hochstamm mit Drahtballen, 4 x verpflanzte, mit einem Stammumfang von 20-25 cm
3	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	als Hochstamm mit Drahtballen, 4 x verpflanzte, mit einem Stammumfang von 20-25 cm
3	Traubeneiche	Quercus petraea	als Hochstamm mit Drahtballen, 4 x verpflanzte, mit einem Stammumfang von 20-25 cm

### **9.3 Ausnahme zum vorhandenen Gehölzstreifens entlang der Schulstraße (§ 31 (1) BauGB)**

Der Gehölzstreifen, der in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, darf ausnahmsweise ganz oder teilweise beseitigt werden, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen und ein Ausgleich nach Landschaftsgesetz NW für die Eingriffe erbracht wird.

### **10. Zuordnung der innerhalb der privaten Grünflächen gelegenen und weiterer externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Die im Bereich der privaten Grünflächen (Festsetzung 9.2) sowie außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsmaßnahmen werden den Industriegebieten zu 64 % und den Gewerbegebieten zu 36 % zugeordnet. Das weitere regelt ein städtebaulicher Vertrag.

### **11. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51a LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Metalldächer sind nicht zulässig.

Unabhängig davon ist das Niederschlagswasser, dass auf Kfz- befahrenen Flächen anfällt, nicht zu versickern, sondern wie Schmutzwasser zu behandeln und entsprechend abzuleiten.

Lagerflächen für Abfälle und andere Materialien sind so zu sichern (entweder durch Überdachung oder entsprechende Untergrundbefestigung), dass auch bei Niederschlägen eine Verlagerung von Stoffen in den Boden und Richtung des Grundwassers auszuschließen ist.

## **II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

### **1. Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage Meindorf**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonverordnung sind zu berücksichtigen.

### **2. Verkehrsrechtliche Beschränkungen entlang der A560**

Die Anbauverbotszone nach § 9 (1) BFStG sowie die Anbaubeschränkungszone nach § 9 (2) BFStG entlang der A560 ist in der Planzeichnung eingetragen und zu beachten.

## **III. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

In baugrundtechnischer Hinsicht stellen die künstlichen Auffüllungen im gekennzeichneten Bereich wegen ihrer unterschiedlichen Mächtigkeit, Lagerungsdichten und Konsistenz einen nicht in allen Fällen geeigneten Baugrund dar.

## **IV. Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des

Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen (Aktenzeichen: 22.5-3-5382056-312/08).

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Düsseldorf“ zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

## **2. Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

## **3. Baugrund**

Das Plangebiet grenzt, lediglich durch den Straßenraum der A 560 getrennt, an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Im Planbereich ist daher im Hochwasserfall der Sieg ein Auftreten von Qualmwasser (aufsteigendes Grundwasser über Geländeoberkante), sowie drückendes Grundwasser nicht auszuschließen. Im Interesse einer Schadensvorsorge bzw. einer Schadensminimierung wird daher eine entsprechende Bauvorsorge (vgl. Hochwasserfibel-Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten, MURL NW 1999) angeregt.

## **4. Gewässerschutz**

Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sind gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ zu planen.

Maßnahmen zum Straßenbau sind gemäß den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Gräben werden nur mit unbelastetem Bodenmaterial verfüllt.
- Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustellen ist unzulässig.
- Eine Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge ist nur auf speziell dafür genehmigten, befestigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen zulässig.
- Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Baumaschinen ist auf befestigten Flächen mit Anbindung an oben genannte Entwässerungseinrichtungen zu beschränken.
- Baufahrzeuge und Baumaschinen sind täglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, insb. im Hinblick auf den möglichen Austritt wassergefährdender Stoffe, zu überprüfen. Schon geringfügige Schäden sind sofort zu beheben. Ansonsten sind schadhafte Fahrzeuge und Maschinen kurzfristig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.
- Ölbindemittel und andere Sicherheitsmaterialien sind in ausreichender Menge für unvorhersehbare Schadensfälle bereit zu halten.
- Sanitäre Anlagen sind mit Einrichtungen zur Sammlung und einer regelmäßigen Abfuhr von Schmutzwasser und Fäkalien zu betreiben.
- Ausführende Baufirmen sind in die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen in Wasserschutzgebieten einzuweisen.
- Die Aufsichtsbehörden und der Wahnbachtalsperrenverband sind bei Ereignissen, die eine Gefährdung des Grundwassers oder eines Oberflächengewässers besorgen lassen, unverzüglich zu benachrichtigen.

- Es ist ein verbindlicher Alarmplan mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

## **5. Abfallwirtschaft**

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb Sankt Augustin- Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nicht zulässig. Sofern Recyclingbaustoffe oder andere Sekundärbaustoffe (z.B. Schlacken, Aschen) eingebaut werden sollen, ist dies nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Genehmigung durch den Rhein- Sieg- Kreis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallend bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## **6. Empfohlene Lärmschutzmaßnahmen**

Bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tage wird empfohlen, bei besonders schutzwürdigen Büronutzungen, den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen.