

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. WA - Allgemeine Wohngebiete**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

##### **1.2 Stellplätze, Carports und Garagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

##### **1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA Allgemeinen Wohngebiete wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

#### **2. SO – Sondergebiet**

(gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

##### **2.1 Zweckbestimmung und zulässige Art der Nutzung**

Für das SO – Sondergebiet wird als zulässige Zweckbestimmung ‚Lebensmitteleinzelhandel - Nahversorgung‘ festgesetzt. Als zulässige Art der Nutzung werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur folgende Nutzungen zugelassen:

1. Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, sind bis zu einer Verkaufsfläche (einschl. der Verkaufsflächen des Backshops) von insgesamt maximal 800 qm / je Grundstück zulässig, wenn diese den Waren der Sankt Augustiner Liste (s. 2.2) für nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO),

2. Randsortimente der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. der u. g. Sankt Augustiner Liste sind auf insgesamt max. 150 qm Verkaufsfläche / je Grundstück zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO),

3. Anlieferung, Lager-, Technik- und Personalräume (§ 1 Nr. 9 BauNVO),

4. KFZ-Stellplatzanlage für 66 Einstellplätze (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

## 2.2 Sankt Augustiner Liste

| <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> |  |
|---|--|
| <b>WZ 2008</b>                            | <b>Bezeichnung</b>   |
| 47.2                                      | Nahversorgungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahversorgungsmitteln |
| 47.73<br>aus 47.75                        | Apotheken<br>Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse u. Parfümerieartikel)       |

| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b> |   |
|------------------------------------|---|
| <b>WZ 2008</b>                     | <b>Bezeichnung</b>  |
| 47.41                              | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software   |
| 47.42                              | Telekommunikationsgeräte  |
| 47.43                              | Geräte der Unterhaltungselektronik  |
| aus 47.51                          | Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <b>ohne</b> Bettwaren |
| aus 47.53                          | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)  |
| aus 47.54                          | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herd, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)                    |
| 47.59.2                            | keramische Erzeugnisse und Glaswaren  |
| 47.59.3                            | Musikinstrumente und Musikalien   |
| aus 47.59.9                        | Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)   |
| aus 47.59.9                        | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel  |
| 47.61.0                            | Bücher  |
| 47.62.1                            | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen   |
| 47.62.2                            | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel  |
| 47.63                              | bespielte Ton- und Bildträger   |
| aus 47.63.2                        | Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)  |
| 47.65                              | Spielwaren, Bastelartikel   |
| 47.71                              | Bekleidung  |
| 47.72                              | Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck   |
| 47.74                              | medizinische und orthopädische Artikel  |
| aus 47.75                          | kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel   |
| aus 47.76.1                        | Schnittblumen   |
| 47.77                              | Uhren und Schmuck   |
| 47.78.1                            | Augenoptiker  |
| 47.78.2                            | Foto- und optische Erzeugnisse  |
| 47.78.3                            | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel   |

| <b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b> |   |
|--|---|
| <b>WZ 2008</b>                           | <b>Bezeichnung</b>  |
| aus 47.51                                | Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)   |
| 47.52.1                                  | Metall- und Kunststoffwaren ( u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) |
| 47.52.3                                  | Anstrichmittel, Elektoinstallationszubehör, Bau- und heimerwerkerbedarf   |
| aus 47.53<br>aus 47.54                   | Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche<br>elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)   |
| 47.59.1<br>aus 47.59.9                   | Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel<br>Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen   |
| aus 47.59.9<br>47.64.1                   | Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte<br>Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör   |
| aus 47.64.2<br>aus 47.76.1               | Campingartikel und Campingmöbel<br>Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)  |
| 47.76.2                                  | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere   |
| 47.79                                    | Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren  |

### **3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

#### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Die geplanten öffentlichen Fuß- und Radwege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Die Befestigung von privaten Wegen ist ebenfalls nur mit wasserdurchlässigen Materialien oder z.B. Schotterrasen, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

Die im Bebauungsplan als ‚zu erhalten‘ festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten. Es sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie die DIN 18 920 zu beachten. Die Einzelbäume müssen z.B. durch eine Stammverbretterung geschützt werden.

Bei den erforderlichen Arbeiten im Kronentraufbereich müssen alle mechanische Beschädigungen durch Baumaschinen vermieden werden. Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen müssen unterbleiben. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die glatt auszuführenden Schnittstellen ordnungsgemäß zu versorgen.

### 3.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

a) auf privaten Grundstücksflächen

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO – Sondergebietes sind 12 Laubbäume sowie auf den südlich angrenzenden Grundstücken bis zur Einmündung der Mülldorfer Straße 6 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl ist gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen.

b) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen / Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind 11 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.3 Begrünung der Lärmschutzwand

Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der zu den Hausgärten zugewandten Seite mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 5 zu begrünen. Je lfm. Wand sind 2 Pflanzen zu setzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

### 3.4 Pflanzenliste

#### Pflanzenliste 1 - Einzelbäume (mittelkronig) als Hochstamm 18 – 20 cm

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Italienische Erle         | <i>Alnus cordata</i> (nur Straßenbaum)                  |
| Hänge-Birke               | <i>Betula pendula</i>                                   |
| Hainbuche                 | <i>Carpinus betulus</i>                                 |
| Baum-Hasel                | <i>Corylus colurna</i> (nur Straßenbaum)                |
| Stadt-Birne               | <i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer' (nur Straßenbaum) |
| Amerikanische Stadt-Linde | <i>Tilia</i> 'Greenspire' (nur Straßenbaum)             |
| Eberesche                 | <i>Sorbus aucuparia</i>                                 |
| Nordische Mehlbeere       | <i>Sorbus intermedia</i> (nur Straßenbaum)              |

#### Pflanzenliste 2 - Einheimische Sträucher

|                     |  |
|---------------------|--|
| Feldahorn           | <i>Acer campestre</i>                      |
| Hasel               | <i>Corylus avellana</i>                    |
| Weißdorn            | <i>Crataegus monogyna/ laevigata</i>       |
| Kornelkirsche       | <i>Cornus mas</i>                          |
| Blut-Hartriegel     | <i>Cornus sanguinea</i>                    |
| Schlehe             | <i>Prunus spinosa</i>                      |
| Kreuzdorn           | <i>Rhamnus catharticus</i>                 |
| Faulbaum            | <i>Rhamnus frangula</i>                    |
| Feldrose            | <i>Rosa arvensis</i>                       |
| Hundsrose           | <i>Rosa canina</i>                         |
| Ohr-Weide           | <i>Salix aurita</i>                        |
| Purpur-Weide        | <i>Salix purpurea</i>                      |
| Hanf-Weide          | <i>Salix viminalis</i>                     |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> (Nähe Versickerung) |

#### Pflanzenliste 3 - Heckenpflanzen

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Hainbuche  | <i>Carpinus betulus</i>  |
| Rotbuche   | <i>Fagus sylvatica</i>   |
| Stechpalme | <i>Ilex aquifolium</i>   |
| Liguster   | <i>Ligustrum vulgare</i> |

#### **Pflanzenliste 4 - Bodendecker und niedrige Gehölze für Straßenbegleitgrün**

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Storchschnabel               | Geranium macrorrhizum `Spessart` |
| Niedriges Johanniskraut      | Hypericum calycinum              |
| Glanz-Rose                   | Rosa nitida                      |
| Beet-Rosen in Arten/ Sorten  | Rosa spec.                       |
| Fingerkraut in Arten/ Sorten | Potentilla spec.                 |
| Kranz-Spiere                 | Stephanandra incisa `Crispa`     |
| Rosa Zwergspiere             | Spiraea `Little Princess`        |
| Rote Sommerspiere            | Spiraea `Anthony Waterer`        |
| Kletterspindel               | Euonymus fortunei var. Vegetus   |

#### **Pflanzenliste 5 - Kletterpflanzen**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Efeu              | Hedera helix                           |
| Kletter-Hortensie | Hydrangea petiolaris                   |
| Wilder Wein       | Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` |
| Waldrebe          | Clematis montana – mit Rankhilfe       |
| Gemeine Waldrebe  | Clematis vitalba – mit Rankhilfe       |

### **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **4.1 Schallschutzwand**

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des SO – Sondergebietes ist eine 2,0 m hohe Schallschutzwand als Abschirmung zu den angrenzenden Wohngebieten zu errichten.

Das erforderliche Schalldämmmaß  $DL_R \geq 24$  dB (B3 nach DIN EN 1793-2) ist mindestens einzuhalten. Die Schallabsorption muss mindestens  $DL_a \geq 8$  dB hochabsorbierend betragen.

#### **4.2 Beschränkung der Geräuschabstrahlung von Kühl- und Lüftungsgeräten**

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der in den Lebensmittelmärkten erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräten muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden.

Es sind Kühlgeräte / Außenverflüssiger (Kondensatoren) zu verwenden, die in 5 m Abstand einen Schalldruckpegel von max. 39 dB(A) bei der Nachtschaltung verursachen.

Bei Abweichungen von den schalltechnischen Vorgaben oder zusätzlichen Lärmquellen ist durch den Anlagenhersteller / die ausführende Firma die Einhaltung der Nachtwerte nachzuweisen.

#### **4.3 Metalleindeckung**

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Verwendung von großflächigen Metalleindeckungen unzulässig ist, die zu einer Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität führen können.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

### **1. Erdgeschoßfußbodenhöhe**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Sockelhöhe ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes bzw. zum nächstgelegenen Punkt des Gebäudes zur Verkehrsfläche.

### **2. Drempe / Kniestöcke**

Drempe / Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis max. 0,8 m zulässig.

### **3. Dachaufbauten, Dachausschnitte**

Die Summe der Dachaufbauten und Dachausschnitten darf 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

### **4. Einheitliche Ausführung der Dachform, der Neigung und der Dacheindeckungsmaterialien bei Doppelhäusern**

Die Dachform, die Dachneigung und das Dacheindeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern in gleicher Art und Farbe auszuführen.

### **5. Gestaltung von Vorgärten**

Die Vorgartenflächen sind abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

### **6. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecke aus heimischen Arten zulässig. Es sind durchgehende und je Straßenzug einheitliche, bis 1,20 m hohe Schnitthecken als Grenzpflanzung der Gärten entlang öffentlich zugänglicher Flächen (Straßen, Wege, Parkplätze) gemäß Pflanzenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **7. Sichtschutzwände / Pergolen**

Sichtschutzwände sind nur bei Doppelhäusern im Bereich der Terrassen und als direkte Abgrenzung zum Nachbarn an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Sie dürfen eine Länge von 3,0 m und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Ein Überschreiten der angegebenen Höchstmaße ist nur mit dem Einverständnis des Nachbarn zulässig. Als Material für die Sichtschutzwände ist Holz, Kalksandstein, Klinker oder das Material der Fassade zulässig.

### **8. Gartengerätehäuser**

Gartengerätehäuser sind nur aus Holz, Kalksandstein, Klinker oder dem Material der Fassade zulässig.

## 9. Begrünung von Müllboxen und Carports

Müllboxen und Carports sind entsprechend der Pflanzenliste mit Hecken- oder Kletterpflanzen (s. Pflanzenliste 3 / 5) zu begrünen.

### **C. KENZEICHNUNGEN**

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet Nr. 606/1 „Pleiser Acker“ der Stadt Sankt Augustin liegt innerhalb einer Altstandortfläche. Es handelt sich dabei um das ehemalige Produktionsgelände einer Ziegelei, die im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter Nr. 5209/119 registriert ist.

### **D. HINWEISE**

#### 1. Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Oearth 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.

#### 2. Schutz des Bodens

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 9.5.2000 ergeben, sind zu beachten.

#### 3. Wasserschutzzone III B

Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III B, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonverordnung sind zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässiger Ausführung ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Nach § 4 Abs. 6 der Wasserschutzzonverordnung ist der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig.

#### 4. Einbau von Recyclingbaustoffen / Entsorgung von Bodenaushub

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin - Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen - nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthalte 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.

## 5. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, dass eine Auswertung des Plangebietes durchgeführt worden ist. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.