
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. WA - Allgemeine Wohngebiete*******Änderungen/Ergänzungen nach
der öffentlichen Auslegung*****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

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahversorgungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahversorgungsmitteln
47.73 aus 47.75	Apotheken Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse u. Parfümerieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
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 ohne 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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
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, Elektroinstallationszubehör, Bau- und heimerwerkerbedarf
aus 47.53 aus 47.54	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	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 Gebrauchsgüter

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 'Greenspire'</i> (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

Storcheschnabel	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~~ **2,75** m hohe Schallschutzwand als Abschirmung zu den angrenzenden Wohngebieten zu errichten. ****Die Wand ist bis zu einer Höhe von 2,0 m senkrecht und bis zur Höhe von 2,75 m als Schrägschenkel zum Stellplatz hin auszuführen.**

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 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 Grenz-pflanzung 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. Eine Aufstellung an der Grundstücksgrenze ist nur mit dem Einverständnis des Nachbarn 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. KENNZEICHNUNGEN**

~~(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 Overath 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.

*****Im Bereich des Plangebietes sind nur begrenzt Oberbodenmassen (Mutterboden) vorhanden. Für die Herrichtung als Wohngebiet (im Rahmen der Gartengestaltung) müssen die Oberbodenmassen extern angeliefert werden. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht muss der Boden die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 des BBodSchG i.V. mit Anhang 2 der BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist vom Bauherrn durch Vorlage einer Analyse (Probennahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises vorzulegen.***

3. Wasserschutzzone III B

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

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

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

4. Einbau von Recyclingbaustoffen / Entsorgung von Bodenaushub

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzzonengebietes 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 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.

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.

****6. Altstandortfläche**

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. Es wird auf die Baugrunduntersuchungen der OWS Ingenieurgeologen zum ‚Neubau eines Discountmarktes‘ vom 25.08.2008 und zum ‚Neubau von 35 Wohneinheiten‘ vom 28.04.2009 hingewiesen.