
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind 7 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. 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 - Bodendecker und niedrige Gehölze für Straßenbegleitgrün

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

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für das Blockheizkraftwerk

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sind folgende aufgeführten Schalldämm-Maße für die Außenbauteile einzuhalten:

Deckenkonstruktion:	$R'_w \geq 54$ dB
Wandkonstruktion:	$R'_w \geq 42$ dB
schallgedämmte Wetterschutzgitter:	$R'_w \geq 10$ dB
Feuerschutztüren:	$R'_w \geq 24$ dB

Darüber hinaus sind zur Reduzierung der Schallemissionen der Abgasrohre Schalldämpfer mit einer Einfügungsdämpfung von ≥ 10 dB vorzusehen, so dass je Abgasrohr ein Schalleistungspegel von $L_{WA} \leq 61$ dB(A) nach außen abstrahlt.

3.2 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. 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.

C. 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 Ovearth 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 Wasserschutzzonenvorordnung sind zu berücksichtigen.

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

Nach § 4 Abs. 6 der Wasserschutzzonenvorordnung 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 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 Discountermarktes‘ vom 25.08.2008 und zum ‚Neubau von 35 Wohneinheiten‘ vom 28.04.2009 hingewiesen.