

STADT SANKT AUGUSTIN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 222, "PARSEVALSTRASSE" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.1 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen, die im Sinne von § 2 BauO NW Gebäude sind und ein Volumen von 30 cbm überschreiten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Aus Gründen des Artenschutzes sind Gehölze (Bäume und Sträucher) zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar zu roden. Die Rodung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 2.2 Auf den festgesetzten, privaten Grünflächen ist eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mindestens 10 standortgerechte, heimische Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Untersaat ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteilen zu verwenden (Saatrichtwert: 20 g/qm Fläche).
- 2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens drei standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4 Entlang der südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzrichtwert: 1 Pflanze je 1,5 qm Fläche).
- 2.5 Entlang der nordwestlichen Grenze der für Stellplätze festgesetzten Fläche ist eine Trockenmauer zu errichten. Die Breite des Mauerfußes beträgt mindestens 1,0 Meter.
- 2.6 Pflanzlisten
 - 2.6.1 Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm

Malus domestica	Garten- Apfel
Malus sylvestris	Holz- Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus insititia	Pflaume
Pyrus communis	Garten- Birne
Pyrus pyraeaster	Wild- Birne

2.6.2 Kleinere Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., STU 16-18 cm:

Acer campestre	Feld- Ahorn
Populus tremula	Espe
Sorbus aria	Mehlbeere

2.6.3 Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2 xv., 80 - 100 cm

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere

3. Passive Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen im gesamten Plangebiet 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 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 – 65	35	30

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dacheindeckungsmaterialien in gelben, grünen oder blauen Farbtönen sind unzulässig.
2. Vom öffentlichen Raum einsehbare Standplätze für Abfallbehälter sind zu begrünen.

III. Hinweise

1. Verkehrslandeplatz Bonn- Hangelar

- 1.1 Der Plangeltungsbereich liegt ca. 400 Meter südlich der Piste 29 des Verkehrslandeplatzes und gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Schutz vor Fluglärm vom 17.08.1998 innerhalb der Lärmschutzzone C. Die Lärmschutzzone C sagt aus, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben sind den Antragsstellern geeignete Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen (bauliche Maßnahmen zur Schallisolierung) zur Auflage zu machen (siehe Festsetzung Punkt 3.).
- 1.2 Bauvorhaben, die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die festgesetzte Höhe (zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe = 84 Meter üNN) auch durch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. überschreiten, bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Bauanzeige haben die Bauherren die luftrechtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf selbst einzuholen.
- 1.3 Für herausragende Bauhilfsanlagen wird aufgrund der Nähe zum Verkehrslandeplatz empfohlen, grundsätzlich eine Tages- und Nachkennzeichnung anzubringen, um eine eventuelle Gefährdung des Luftverkehrs (hier insb. Hubschrauber der Luftrettung bzw. der Bundespolizei) auszuschließen.

2. Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenvorordnung sind zu berücksichtigen.

3. Regenwasserbewirtschaftung

- 3.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten oder über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- 3.2 Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass das Niederschlagswasser im Einzelfall nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder über die belebte Bodenzone versickert werden kann.
- 3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass für Versickerungsanlagen wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen sind.

4. Archäologische Bodendenkmale

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 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen.

5. Kampfmittelbeseitigung

- 5.1 Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.
- 5.2 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.

6. Abfallwirtschaft

- 6.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- 6.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.)
- 6.3 Es wird auf künstliche Auffüllungen im Bebauungsplangebiet hingewiesen, die im hierzu angefertigten Gutachten (Dr. Stefan Thomas, Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung vom 15.02.2011) untersucht wurden. Es haben sich keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit bei der aktuellen Nutzung (Kindergarten und Brachfläche) sowie bei der geplanten Nutzung (Kindergarten mit Neubau und Freifläche als Kinderspielfläche) ergeben. Aus Vorsorgegründen ist anfallender Bodenaushub aus aufgefüllten Bodenhorizonten einer externen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

7. Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten, technischen Regelwerke (insb. DIN 4109) können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin, Fachbereich Bauordnung eingesehen werden.