

STADT SANKT AUGUSTIN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 625/1 TEIL A 'NIEDERPLEIS - MITTE'

***Änderungen/Ergänzungen nach
der öffentlichen Auslegung*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet – Mi (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet MI¹ und MI²

Innerhalb der mit MI¹ und MI² gekennzeichneten Teilflächen sind die allgemein zulässigen Arten

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der mit MI¹ – MI² gekennzeichneten Teilflächen werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiet – WA sind die ausnahmsweise zulässigen Arten

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für das Mischgebiet – MI¹ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Nebenanlagen, Garagen, Parkdecks und Stellplätze

(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Garagen, Parkdecks (§ 12 BauNVO)

Garagen und Einstellplätze innerhalb von Parkdecks sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

KFZ-Stellplätze

PKW-Einstellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

Für untergeordnete Anlagen, wie z.B. Antennen, Lüftungen, Aufzugsüberfahrten oder sonstige technische Anlagen, dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen überschritten werden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine gewerbliche Nutzung der innerhalb des Mischgebietes MI¹ festgesetzten Stellplätze (St) und auf den Parkdeckebenen ist in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig.

B. HINWEISE

1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen sind.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

2. Schutz des Bodens

Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

****3. Wasserschutzzone III B**

Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III B.

Die Ausgestaltung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässiger Ausführung ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Nach § 4 Abs. 6 der Wasserschutzonenverordnung ist der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers ist innerhalb des Plangebietes die Verwendung von großflächigen Metalleindeckungen ausgeschlossen.

****4. Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial / Beseitigung von Gehölzen**

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Im Hinblick auf die Beseitigung der Gehölzbestände ist der § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.