TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1 Art der baulichen Nutzung

A 1.1 Mischgebiet (MI) (§ 1 Abs. 5 bis 7 i. V. m. § 6 BauNVO)

A 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, außer den unter Nr. A 1.1.3 genannten Betrieben,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A 1.1.2 Beschränkt zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 7 i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

A 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

A 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

A 2.1.1 Maximale Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) in Metern über Normalnull in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist:

- bei Flachdächern die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses.
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe.

A 2.1.2 Ausnahmen für untergeordnete technische Aufbauten

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Glasdächer, technische Geräte, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten, Masten, Solaranlagen) um maximal 3 m überschritten werden, wenn diese zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

A 2.1.3 Maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (Nebenanlagen)

Die Höhe der zulässigen freistehenden Werbeanlagen ist als maximale Höhe ($H_{\max}$) in Metern über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 69,00 m üNN. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

A 2.2 Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Die private Grünfläche ist als Teil des Baugrundstückes als Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

A 2.2 Zulässige Geschosßfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A 3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

A 3.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme einer einzelnen Gemeinschaftswerbeanlage und Einkaufswagensammelständen nicht zulässig. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

A 3.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

A 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

A 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nicht überdachte Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

A 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

A 4.3 Ausnahmsweise können nicht überdachte oberirdische Stellplätze in untergeordneter Anzahl auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

A 5 Anschluss der privaten Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind nur zwei Zufahrten zu den Baugrundstücken gemäß Planeintrag zulässig. Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Zu- und Abfahrten zulässig.

A 6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 6.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.

Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Gebäudeseiten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel db(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliche Luft-Schalldämm-Maße db (A)
61 bis 65	III	35
66 bis 70	IV	40
71 bis 75	V	45

Die erforderlichen Luft-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ in (dB)) der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B. durch Gebäudeabschirmung geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden auftreten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden oder
- Bereiche eine gewerbliche Nutzung (Büro oder vergleichbar) erfahren. Dann können die dargestellten resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile um 5 dB unterschritten werden.

A 6.2 Fensterunabhängige Lüftung

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind fensterunabhängige Lüftungen einzubauen.

B Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 LBO NRW)

B 1 Werbeanlagen

- B 1.1 Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.
- B 1.2 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe am Ort der Leistung zulässig.
- B 1.3 Werbeanlagen sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.
- B 1.4 Die Beleuchtung muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.
- B 1.5 Im Plangebiet sind nur die nachfolgend abschließend genannten Werbeanlagen zulässig:
 - B 1.5.1 Werbeanlagen auf den Fassadenflächen

Auf Fassaden sind flächige Werbeanlagen zulässig. Die Summe der Anichtsflächen von Werbeanlagen an Fassaden darf 10 % der jeweiligen Fassadenflächen nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln.

B 1.5.2 Gemeinschaftswerbeanlage (Stele)

Im Bereich der Zufahrt an der Bonner Straße ist eine frei stehende Gemeinschaftswerbeanlage der im Plangebiet ansässigen Betriebe mit maximal 2 m Breite zulässig.

B 1.6 Ausnahmen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften der Ziffern B 1.5.1 bis B 1.5.2 können zugelassen werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen vereinbar und aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich sind. Dabei sind insbesondere die unter Ziffer B 1.1 genannten allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu beachten.

C Hinweise

C 1 Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Fachdienst Bauaufsicht (Markt 1, Sankt Augustin) eingesehen werden.

C 2 Ferngasleitung

Das Plangebiet wird im Bereich der Südstraße von einer Gasfernleitung tangiert. Die Leitung und der erforderliche Schutzstreifen sind zu beachten.

C 3 Kampfmittel

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen, vorsorglich eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen.

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden, die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle sind unverzüglich zu informieren.

C 4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

C 5 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.