

# STADT SANKT AUGUSTIN

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

### 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 Mischgebiete MI**

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 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 des mit MI\* festgesetzten Mischgebietes sind Wohnnutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB erst ab dem 2. Obergeschoß zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

##### 1.2 Sondergebiet- SO

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

##### **1.2.1 Zweckbestimmung und zulässige Art der Nutzung**

Für die SO - Sondergebiete wird als zulässige Zweckbestimmung ‚Lebensmittelsupermarkt und Fachmärkte‘ festgesetzt.

Das Sondergebiet ist nochmals in zwei Teilflächen (SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup>) gegliedert.

Innerhalb des festgesetzten **Sondergebietes - SO<sup>1</sup>** sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Lebensmittelsupermarkt max. 1.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Drogerie max. 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Büros

Personalräume

Nebenräume

Anlieferung + KFZ-Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten **Sondergebietes – SO<sup>2</sup>** sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Bekleidung, Schuhe max. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
Büros  
Dienstleistung  
Personalräume  
Nebenräume  
KFZ-Stellplätze

### **1.2.2 Stellplätze, Anlieferung im Bereich der SO - Sondergebiete**

Innerhalb des Sondergebietes - SO<sup>1</sup> sind KFZ - Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlieferung ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Im Bereich des Sondergebietes – SO<sup>2</sup> sind KFZ-Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Stellplatzflächen (St) zulässig.

## **2. Überschreitung der Grundflächenzahl**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4, Satz 2 und 3 BauNVO)

### **2.1 Mischgebiete - MI**

Die im Bebauungsplan für die Mischgebiete – MI festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 dürfen durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

### **2.2 Sondergebiete - SO**

Die im Bebauungsplan für die Sondergebiete - SO festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 dürfen durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden.

## **3. Höhe baulicher Anlagen**

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

## **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **4.1 Warenanlieferung**

Die Warenanlieferung ist mit geeigneten Materialien über eine Länge von 20 m einzuhausen. Die Schalldämmung muss ein Schalldämmmass von  $D_{LR} \geq 24$  dB betragen. Die Anlieferung ist nur während der Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

## 4.2 Zeitliche Beschränkung der Stellplatznutzung

Eine gewerbliche Nutzung der innerhalb der Sondergebiete SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup> festgesetzten Stellplätze (St) ist in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) unzulässig.

## 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. 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. Abfallentsorgung

Die Abfall-Logistik Rhein-Sieg (ARS) weist auf die geltenden Arbeitsschutzvorschriften hin, wonach Abfall nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Abfallbehältern so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

### 4. Altlastenverdachtsfläche

Auf den Flurstücken 3774, 4761, Hauptstraße 46 besteht eine altlastverdächtige Fläche die im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter Nr. 5209/1188 registriert ist.

Die Grundstücke wurden in der Zeit von 1956 – 1966 als Lager für Lacke und Farben und nach 1966 als Tankstelle genutzt.

Konkrete Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Vor einer neuen baulichen Nutzung der Grundstücke ist daher die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

In der Planzeichnung sind die betroffenen Grundstücke gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umfahren.

### 5. Artenschutz

Im Zuge der Ortsbegehung im Juli 2012 wurden von den Gutachtern keine planungsrelevanten Arten beobachtet.

Aufgrund der Vegetations- und Nutzungsstrukturen sowie der Lage des Baugrundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches wird ein Brutvorkommen der für das Messtischblatt M 5209 aufgeführten planungsrelevanten Arten innerhalb des Baugrundstückes ausgeschlossen. Die Fläche eignet sich jedoch für einige planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten als Nahrungsgebiet- bzw. Jagdreviere, jedoch stellt sie kein essentielles Habitat für diese Arten dar.

Nahrungs- und Jagdgebiete unterliegen nur dann dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wenn dadurch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Da die Jagdgebiete der potentiell betroffenen Arten sehr groß sind, wird ausgeschlossen, dass durch das geplante Vorhaben wesentliche Habitatbestandteile verloren gehen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten die leerstehenden Gebäude auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten nicht betroffen sind. Ebenso sind erhebliche Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG unter Berücksichtigung der Überprüfung der leerstehenden Gebäude ausgeschlossen. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ist nicht erforderlich.

#### 6. 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 Wasserschutzzonverordnung 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.

#### 7. Einbau von Recyclingbaustoffen

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.

Im Auftrag der Stadt Sankt Augustin

La Città Stadtplanung  
Grevenbroich, den 06.11.2012