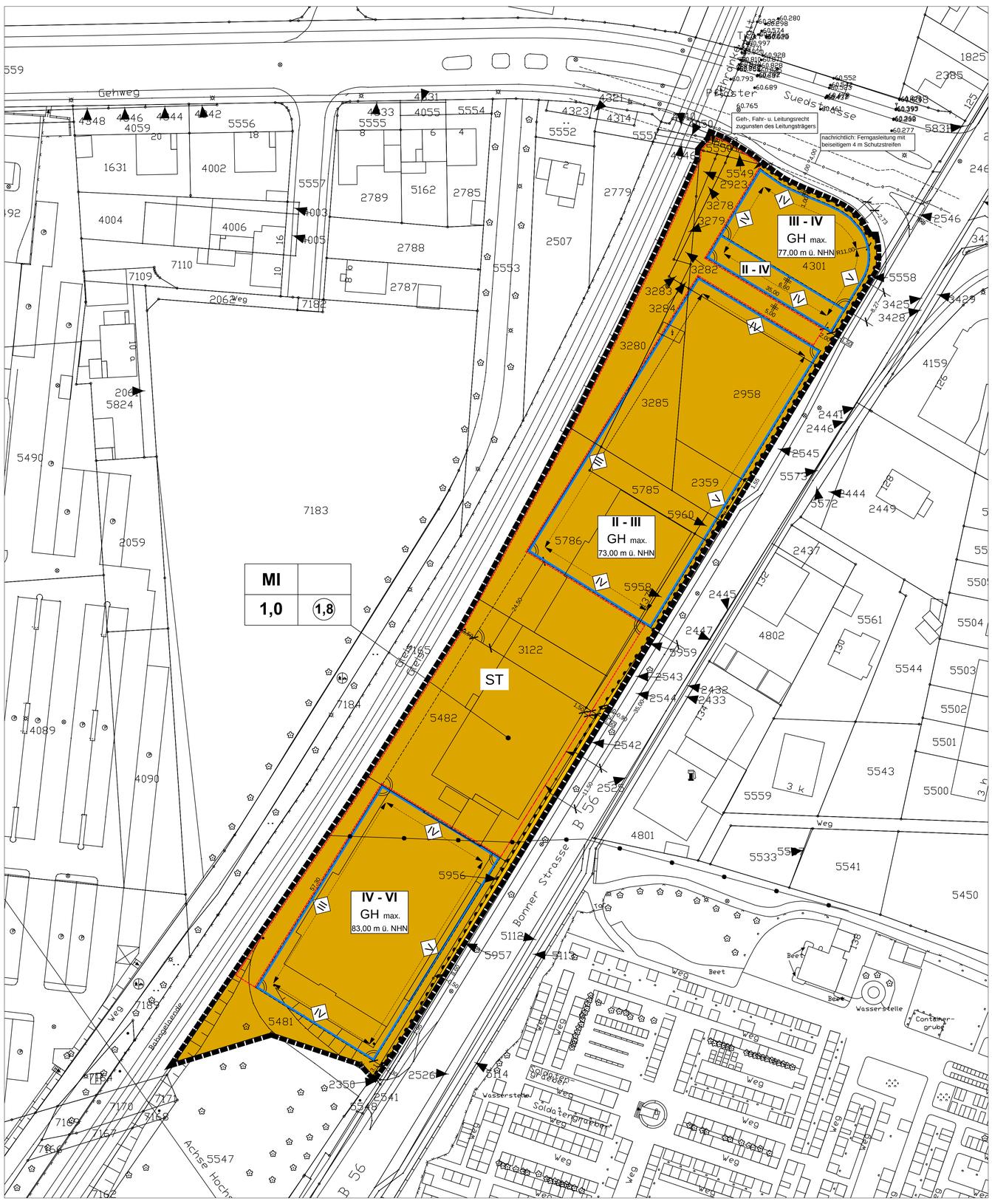
BEBAUUNGSPLAN

107/5 - "Zentrum Ost"

STADT SANKT AUGUSTIN



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 Normalhöhenull (m ü. NHN) 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 Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt. Sie beträgt 69,00 m ü. NHN. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

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

Bei der Ermittlung der Geschossfläche 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. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 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 Ansichtsflächen 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.

C 6 Bodendenkmalpflege

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Sankt Augustin oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- X Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I II usw. Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- 58,75 Höhenlage über NHN, z.B. 58,75 m
- 100 Höhenlinie über NHN, z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßeneinlikkasten
- Straßenlaterne
- Leitungsmast
- Nadelbaumreihe
- Hecke (Laub- Nadelhölzer)
- Einzelbaum
- Einzelbaum mit Kronenrand

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils aktuellen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).

Gemeindeordnung für das Land Nord-Rhein Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926).

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung
- oberirdisch
- unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E- Freileitung / E- Kabel
- G Ferngasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- Einzeldenkmal
- Sanierungsgebiet
- zu erhaltende Gebäude / sonstige baul. Anlage
- zu beseitigende Gebäude / bauliche Anlagen

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze / Garagen
- St/GSt Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa Garagen / Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltungsmaßnahme
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünfläche privat
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO WOCH Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenendhausgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, z.B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B.
- GR Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse
- II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Geschosse
- (III) Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. 3 Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl / GRZ, z.B. 0,4
- 0,8 Geschossflächenzahl / GFZ, z.B. 0,8
- 3,0 Baumassenzahl / BMZ, z.B. 3,0
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z.B. halboffen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- 30°/45° Dachneigung - untere / obere Grenze, z.B. 30° bis 45°
- FD Flachdach
- SD Satteldach / Krüppelwalmdach
- WD Walmdach

Nutzungsschema

Nutzungsart z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. I
GRZ	GFZ
Bauweise z.B. o	Dachform / Dachneigung z.B. SD / 30° - 45°

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- Empfohlene Flächenaufteilung
- P Empfohlene Parkstreifen, -buchten

* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Textfestsetzungen.
Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste).
* Auf die neben diesem Plan geltende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW wird hingewiesen.

* Nichtzutreffendes streichen

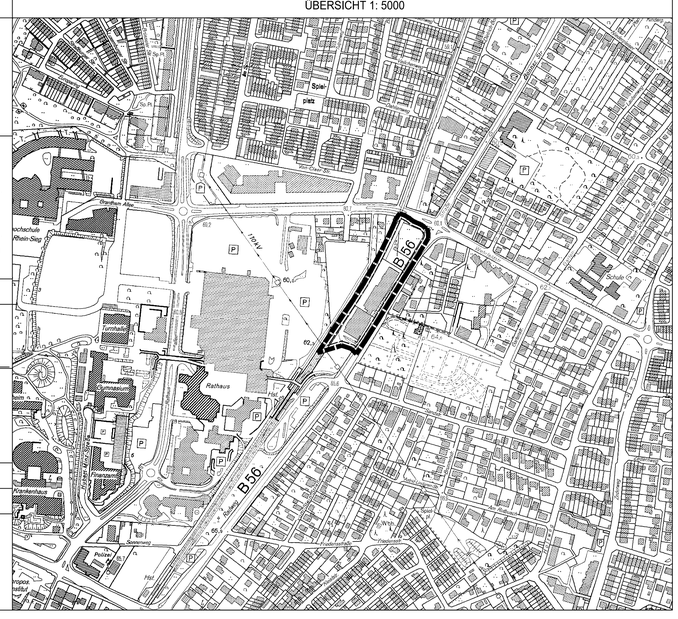
Bebauungsplan Nr. 107/5 Zentrum Ost

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Siegburg-Müldorf

Flur(en): 1

ÜBERSICHT 1: 5000



Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 01.01.2013.

Ausgefertigt:
Sankt Augustin,

den .....

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag:

(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 01.01.2013 überein.

Siegburg, den 20

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Vermessungsamt
Im Auftrag:

(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.....

den 20

(Siegel) .....

Der Rat hat am 06.09.2006 beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den .....

Bürgermeister

(Siegel)

Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde am 27.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den .....

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit
vom 23.01.2012
bis 31.01.2012
erfolgt. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

~~Der Rat bzw. Ausschuss hat am .....20 beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.~~ *

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .....
~~Erster Beigeordneter~~

~~Änderung aufgrund~~ von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom .....20 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....
~~Erster Beigeordneter~~

* Nichtzutreffenden Absatz streichen

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates
am 19.12.2012 in der
Zeit vom 21.01.2013
bis 22.02.2013
öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am

ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin,den

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde vom Rat am
als Satzung beschlossen
(§ 10 BauGB, § 81 BauONW).

Sankt Augustin,

den .....

Bürgermeister

(Siegel)

Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkundsplan. *
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. *
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text. *

Sankt Augustin,

den .....

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

* Nichtzutreffendes streichen

~~Diese Plan wurde der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB~~
am 20
~~vorgelegt.~~
~~Zu diesem Plan gehört die Verfügung~~
vom .....
AZ: .....

Köln, den .....
~~Der Regierungspräsident~~
~~Im Auftrag:~~

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte
am

Der Bebauungsplan ist somit
am
in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sankt Augustin,

den

(Siegel) .....
Bürgermeister

* Nichtzutreffendes streichen.

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung

Sankt Augustin, den

Im Auftrage:

(Siegel) .....

Entwurf: .....

Fertigung/Vermaßung: .....

Koloriert: .....

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Planungsamt - in Siegburg