

**1. Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 809
„An der Kleinbahn“**

**Textliche Festsetzungen
zum
Vorentwurf**

(Stand 31.10.2013)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1 Art der baulichen Nutzung

A 1.1 Sondergebiet (SO) „Einzelhandel – Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)

A 1.2 Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungsmarktes mit Backshop.

A 1.3 Zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern die Festsetzungen A 1.3.1 bis A 1.3.4 (maximale Verkaufsfläche, Sortimentsbeschränkungen) eingehalten werden.

A 1.3.1 Maximale Verkaufsfläche

Im Sondergebiet ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² zulässig.

A 1.3.2 Kernsortimente

Im Sondergebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Kernsortiment Waren anbieten, die der Sankt Augustiner Liste (Siehe Festsetzung A 1.3.4) für nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen sind.

A 1.3.3 Randsortimente

Im Sondergebiet sind je Einzelhandelsbetrieb auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche, je Betrieb jedoch höchstens 100 m² Randsortimente der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. der Sankt Augustiner Liste (Siehe Festsetzung A 1.3.4) zulässig.

A 1.3.4 Sankt Augustiner Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahversorgungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahversorgungsmitteln
47.73 aus 47.75	Apotheken Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse u. Parfümarieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren,
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herd, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.53 aus 47.54	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a.
aus 47.59.9	Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

A 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

A 3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend Planeintrag festgesetzt.

A 3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten, technische Aufbauten, Solaranlagen können ausnahmsweise bis zu 1,50 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

Die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlage beträgt 86,00 m ü. NHN. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

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

A 4.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur auf der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

A 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einkaufswagen-sammelständen und Fahrradabstellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A 4.3 Freistehende Werbeanlage

Auf der mit „N1“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften und die Höhenfestsetzungen wird verwiesen.

A 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.

A 5.2 Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ dient als private Erschließung für Fußgänger, Fahrradfahrer sowie zur Unterhaltung der angrenzenden Grünflächen.

A 6 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es ist nur eine Zufahrt zu den Baugrundstücken gemäß Planeintrag zulässig. Außerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs sind keine Zu- und Abfahrten zulässig.

A 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers (Wasserbeschaffungsverband Thomasberg) zur Unterhaltung der Wasserversorgungsleitung zu belasten.

A 8 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist zudem mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt zur Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen zu belasten.

A 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A 9.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen dabei einen mittleren Abflussbeiwert von $\Psi = 0,6$ gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht überschreiten.

A 9.2 Baumpflanzungen im Sondergebiet

Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche des Sondergebietes ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (vgl. Hinweise C3 und C4: Pflanz- und Pflegehinweise sowie Pflanzempfehlung).

A 9.3 Kompensationsmaßnahme A2 innerhalb des Geltungsbereichs

Im westlichen und südlichen Randbereich der Fläche A2 ist ein lockeres Feldgehölz mit einem Baumanteil von 15 % anzulegen. Die übrigen Flächen sind durch Sukzession zu einer Nasswiese bzw. Hochstauden- und Seggenflur zu entwickeln. Die Pflege ist in Form einer einmaligen Mahd im Herbst jeden Jahres durchzuführen.

A 9.4 Kompensationsmaßnahme KM 1

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche KM 1 ist ein Feldgehölz aus standortgerechten Heistern mit einem ca. 2 m breiten Krautsaum anzupflanzen (vgl. Hinweise C3 und C4: Pflanz- und Pflegehinweise sowie Pflanzempfehlung). Das Gehölz ist als stufig aufgebaute Hecke bzw. flächiges Feldgehölz auszubilden.

A 9.5 Kompensationsmaßnahme KM 2

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche KM 2 ist eine Baumreihe aus mindestens 21 standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen (vgl. Hinweise C3 und C4: Pflanz- und Pflegehinweise sowie Pflanzempfehlung).

A 9.6 Kompensationsmaßnahme KM 3 außerhalb des Geltungsbereichs

Auf dem Grundstück Gemarkung Niederpleis, Flur 9, Flurstück Nr. 163 ist auf einer Fläche von 5.100 m² im Mündungsdreieck von Lauterbach und Pleisbach ein Auengehölz aus standortgerechten Arten anzulegen (vgl. Hinweise C3 und C4: Pflanz- und Pflegehinweise sowie Pflanzempfehlung).

A 9.7 Mindestanforderungen bei Anpflanzungen

Für alle festgesetzten Anpflanzungen werden folgende Mindestanforderungen der Pflanzqualität festgesetzt:

Bäume: Solitär, Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, einen Kronenansatz in Höhe von 2,0 m, vier Mal verpflanzt mit Drahtballen

Heister: zwei Mal verpflanzt, 150-200 cm

A 10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erfolgte Anpflanzungen (Festsetzungen unter A 9) unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanz- und Pflegehinweise wird verwiesen. Ausgefallene Bäume und Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

A 11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenlage des Geländes
(§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

A 11.1 Im Sondergebiet sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Stellplätze Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 79,50 Meter über Normalnull zulässig. Das Gelände ist auf dem eigenen Grundstück zu den Nachbargrundstücken abzuböschern. Das Böschungsverhältnis muss bei Aufschüttungen und Abgrabungen gleich oder größer 1 : 1,5 sein. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

A 11.2 Auf der Fläche KM 1 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 82,00 Meter über Normalnull zulässig. Das Gelände ist auf dem eigenen Grundstück zu den Nachbargrundstücken abzuböschern. Die Böschungsneigung muss bei Aufschüttungen gleich oder größer 1 : 1,5 sein. Stützmauern sind nicht zulässig.

A 12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb eines 5 m breiten Streifens nördlich der Pleistalstraße gemessen ab Straßenbegrenzungslinie sind die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

B 1 Dachform und -neigung, Firstrichtung

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis 25°. Die einzuhaltende Firstrichtung ist durch Planeintrag festgesetzt.

B 2 Dachaufbauten

Solaranlagen müssen einen Abstand von 1,50 m von der Dachkante einhalten und blendfrei für die umgebende Bebauung und den Straßenverkehr sein.

B 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 1,6 m zulässig. Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Mauern bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig, wenn Sie als Stützmauern erforderlich sind.

B 4 Werbeanlagen

B 4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe am Ort der Leistung zulässig.

B 4.2 Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sowie mit akustischen Effekten sind unzulässig.

B 4.3 Im Plangebiet sind nur die nachfolgend genannten Werbeanlagen zulässig:

B 4.3.1 Werbeanlagen auf den Fassadenflächen

Auf Fassaden, die der Pleistalstraße und der Straße Zur Kleinbahn zugewandt sind, sind flächige Werbeanlagen zulässig. Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Fassaden darf 5 % der Fassadenflächen nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln.

B 4.3.2 Gemeinschaftswerbeanlage (Stele)

Auf der mit „N1“ gekennzeichneten Fläche ist eine frei stehende Gemeinschaftswerbeanlage der im Plangebiet ansässigen Betriebe mit maximal 2 m Breite zulässig. Auf die Höhenfestsetzungen wird verwiesen.

B 4.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften der Ziffern B 4.5.1 bis B 4.5.2 können zugelassen werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen vereinbar und aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

B 5 Antennen und Freileitungen

Antennen und Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 und 3 BauO)

Zu widerhandlungen gegen die zuvor genannten und gemäß § 86 Abs. 4 BauO in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO und können gemäß § 84. Abs. 3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehrerer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

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 Planung und Liegenschaften (Markt 1, Sankt Augustin) eingesehen werden.

C 2 Schutz der Trinkwasserleitung

Im Umfeld der Leitung sind die Vorschriften des DVGW Regelwerkes GE 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

C 3 Pflanz- und Pflegehinweise

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Beuth-Verlag, August 2002) und die RAS-LP 4 – „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. 1999) zu beachten.

Alle Anpflanzungen sollen gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Beuth-Verlag, August 2002) und gemäß DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Beuth-Verlag, August 2002) ausgeführt werden.

C 4 Empfehlungsliste für standortgerechte einheimische Pflanzen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume 1. Ordnung	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bäume 2. Ordnung	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sträucher 1. Ordnung	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus paduus</i>
Sträucher 2. Ordnung	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

C 5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem Kampfgebiet und es liegen Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Schützenloch und militärisch genutzte Fläche) vor. Die Flächen sind im Plan als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Vor Baumaßnahmen wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen.

Bei anstehenden Bauarbeiten soll das Gelände auf das Geländeneiveau von 1945 abgeschoben werden, zur genauen Festlegung des Bereichs ist die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Im übrigen Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.

Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

C 6 Baugrund/ Grundwasserspiegel

Der Baugrund im Plangebiet ist durch einen hohen Grundwasserspiegel gekennzeichnet. Eine Trockenlegung der Ausgleichsfläche A2 ist zu vermeiden.

C 7 Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Altlasten sind im Plangebiet nicht derzeit 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 8 Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Androhung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.