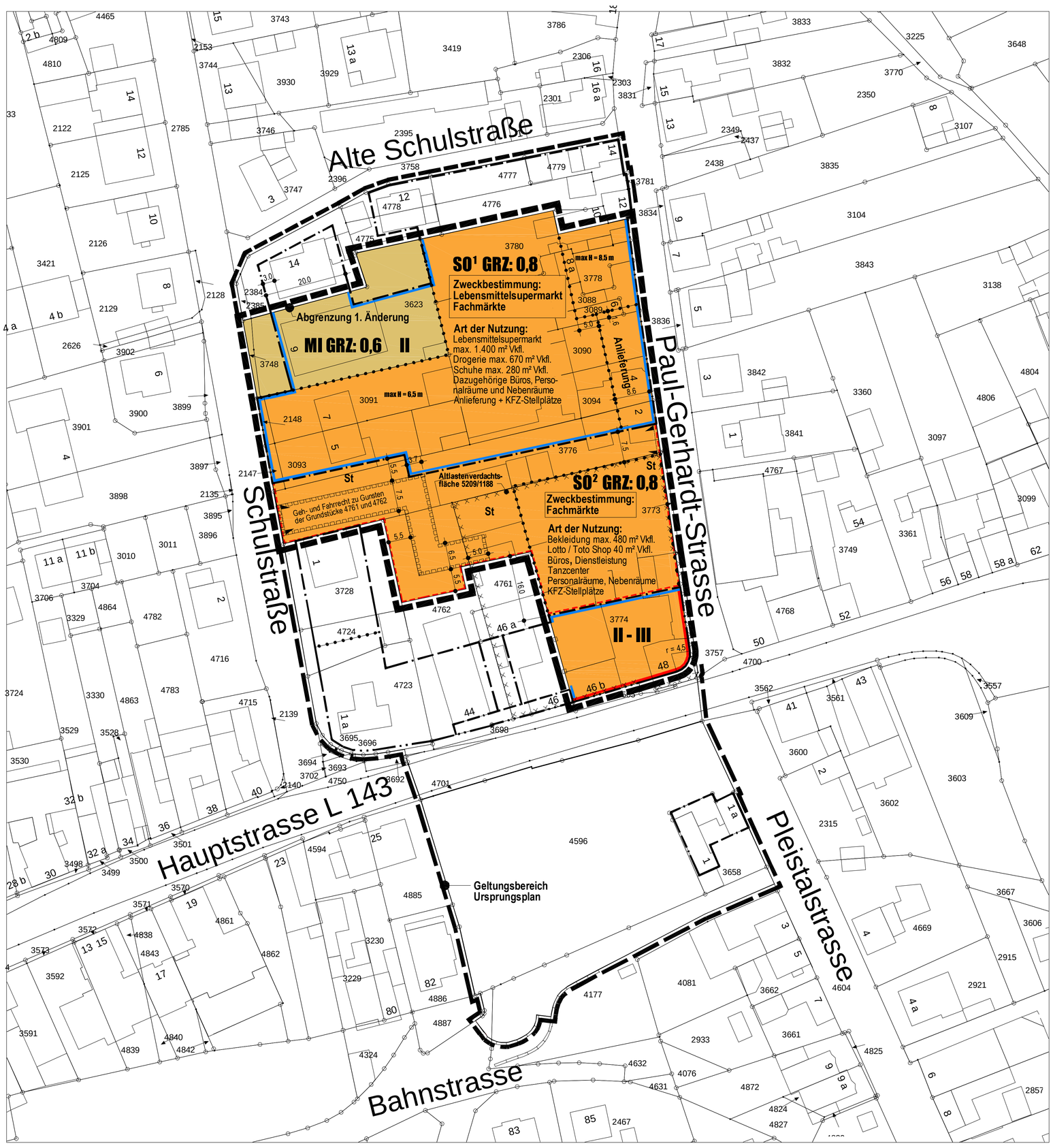
BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG

625/1 Teil B - "Niederpleis Mitte" 1. Änderung

STADT SANKT AUGUSTIN



M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

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 (SO1 und SO2) gegliedert.

Innerhalb des festgesetzten **Sondergebietes - SO1** sind folgende Arten der Nutzung zulässig:
Lebensmittelsupermarkt max. 1.400 m² Verkaufsfläche
Drogerie max. 670 m² Verkaufsfläche
Schuhe max. 280 m² Verkaufsfläche
Dazugehörige Büros, Personalräume und Nebenräume
Anlieferung + KFZ-Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten **Sondergebietes - SO2** sind folgende Arten der Nutzung zulässig:
Bekleidung max. 480 m² Verkaufsfläche
Lotto / Toto Shop 40 m² Verkaufsfläche
Büros
Dienstleistung
Tanzcenter
Personalräume
Nebenräume
KFZ-Stellplätze

1.2.2 Stellplätze, Anlieferung im Bereich der SO - Sondergebiete

Innerhalb des Sondergebietes - SO1 sind KFZ - Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlieferung des Lebensmittelsupermarktes ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Im Bereich des Sondergebietes - SO2 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

Im Sondergebiet - SO1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf max. 6,5 m bzw. 8,5 m festgesetzt. 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 des Lebensmittelsupermarktes ist mit geeigneten Materialien über eine Länge von 20 m einzuhausen. Die Schalldämmung muss ein Schalldämmmass von DLR 24 dB betragen.
Die gesamte Anlieferung des Sondergebietes 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 SO1 und SO2 festgesetzten Stellplätze (St) ist in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig. Die zeitliche Beschränkung gilt auch für die zulässigen Stellplätze im Bereich des festgesetzten Mischgebietes.

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.

4.4 Kühl- und Lüftungsgeräte

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelsupermarktes erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, das Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig betrieben werden und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein 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 leer- stehenden Gebäude ausgeschlossen. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ist nicht erforderlich.

Auf Grund der Hinweise auf mögliche Fledermausquartiere im Bereich des Conzen Hofes wurde der Hof im Februar 2013 auf mögliche Freß- oder Kotrückstände überprüft. Auf dem Dachboden des großen Schuppens konnten in dem Bereich über dem Anbindestall einige Kotkrümel von Fledermäusen gefunden werden.
In dem Dachbereich des westlichen Wohngebäudes sind an zwei Stellen Fraßplätze von Langohren gefunden worden. Hinweise auf eine Wochenstube oder auf eine Nutzung als Winterquartier ergaben sich nicht.
Durch den Abriss der Gebäude des Conzenhofes kann eine Zerstörung von Fledermausquartieren und ein damit verbundener Individuenverlust nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung dieser Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorzusehen.

- Die Gebäude werden in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober abgerissen, da zu diesem Zeitpunkt die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen sind.
- Ist ein Abriss der Gebäude in diesem Zeitraum nicht möglich, sollte der Abriss in den übrigen Wintermonaten erfolgen (November bis Ende Februar). In diesem Fall sind die potentiellen Winterquartiere im September fachgerecht zu verschließen, um eine Nutzung auszuschließen
- Falls der Abriss in den Sommermonaten erfolgt, ist vor Baubeginn durch qualifizierte Personen im Rahmen von Detektorbegehungen zu prüfen, ob die Gebäude als Sommerquartier genutzt werden. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Quartiere zu erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

Die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist von der Stadt Sankt Augustin vor Beginn der Abrissarbeiten des Conzen Hofes zu informieren.

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 Wasserschutzzonenverordnung ist der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörenden Einrichtungen genehmigungspflichtig.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers ist innerhalb des Plangebietes die Verwendung von großflächigen Metalleindeckungen 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.

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 Wasser- rechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

8. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T der Bundesrepublik Deutschland. In der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessungen und Ausführungen üblicher Hochbauten" beschriebene bautechnische Maßnahmen sind zu beachten.
Den ursprünglichen Baugrund bilden fluviatil abgelagerte Vorschüttsande und Beckenüberlagerungen. Diese Substrate sind druckempfindlich. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

9. Altlasten / Bodenschutz
1. Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz (Herr Mitschele Tel.: 02241/13-2752, Mail: frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de) zu informieren.

2. Der Erdtank im Innenhof von Haus Nr. 48 liegt sehr wahrscheinlich im Bereich der Fundamente des geplanten Fachmark 2. Der Tank ist ordnungsgemäß stillzulegen (entleeren, reinigen) und auszubauen, bzw. ordnungsgemäß zu verfüllen. Erdarbeiten im Bereich des Tanks sind gutachterlich zu begleiten. Es ist eine Dokumentation anzufertigen, die folgende Angaben enthält:
   a) Informationen zu angetroffenen Bodenverunreinigungen
   b) Gefahrdungsabschätzung bei noch im Boden verbleibenden Verunreinigungen
   c) Dokumentation der Entsorgungswege der ausgekofferten Bodenverunreinigun- gen

3. Spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist mir der Bodengutachter zu benennen.

4. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (hier: aus Bodenauffüllungen) ist -getrennt von unbelasteten Bodenaushub- ordnungsgemäß zu entsorgen.
Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> LAGA ZO), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-SiegKreis, Amt für Technischen Umweltschutz (AP: Herr Celik, Tel.: 02241/13-3163), abzustimmen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

10. Einsichtnahme in technische Regelwerke
Die benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin, Fachdienst Bauordnung bzw. Fachbereich Tiefbau eingesehen werden.

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
Einstiegsschacht
Kappe (Schieber)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
58,75 Höhenlage über NHN, z.B. 58,75 m
100 Höhenlinie über NHN, z.B. 100 m
Bordstein
Straßensinkkasten
Straßenlaterne
Leitungsmast
Nadelbaumreihe
Hecke (Laub- Nadelhölzer)
Einzelbaum
Einzelbaum mit Kronenrand
Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

Die vorliegende Plangrundage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 08.12.2011.

Ausgefertigt:
Sankt Augustin,
den .....
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag:
(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.
Bergheim, den 2013
(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
.....
den 20
(Siegel) .....

RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils aktuellen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 Nr.52, S.2414)

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

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666)

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW. S.926 / SGV.NRW.S.77)

Der Rat hat am ..... beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den .....
(Siegel) .....
Bürgermeister
Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den .....
(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit vom ..... bis ..... * 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
Nichtzutreffenden Absatz streichen

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Sankt Augustin, den .....
(Siegel) .....
Erster Beigeordneter
8 Änderungen auf Grund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom (§ 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 17.07.2013
.....
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

Dieser 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
La Città Stadtplanung
Heinrich Schneider
41516 Grevenbroich

Grevenbroich, den 19.11.2013
.....
Dipl. Ing. Architekt H. Schneider

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

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ortsdurchfahrtsgrenze
Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
Bahnanlage
Fläche für den Luftverkehr
Bauschutzbereich (Flughafen)
Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
II II Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughafen)
Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung
oberirdisch
unterirdisch
W Fernwasserleitung
A Hauptabwasserleitung
E/F/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. Anlagen
zu beseitigende Gebäude / bauliche Anlagen

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

Grenze des Ursprungsplanes 625-1 Teil B
Grenze der 1. Änderung
Grenze unterschiedlicher Nutzung, unterschiedlicher Geschoßzahlen und Gebäudehöhen
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Mit Geh- (G), Fahr-(F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde
bei schmalen Flächen
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
Feuerwehr
Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen
Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingarten
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,
Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B. Lebensmittelsupermarkt
★ Gliederung des Mischgebietes (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 1.1.1)
GR Grundfläche
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Geschosse
II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 3 Geschosse
III Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. 3 Geschosse
0,6 Grundflächenzahl / GRZ, z.B. 0,6
EG Erdgeschoß
max. H maximal zulässige Gebäudehöhe/Attika
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

WEITERE PLANZEICHEN

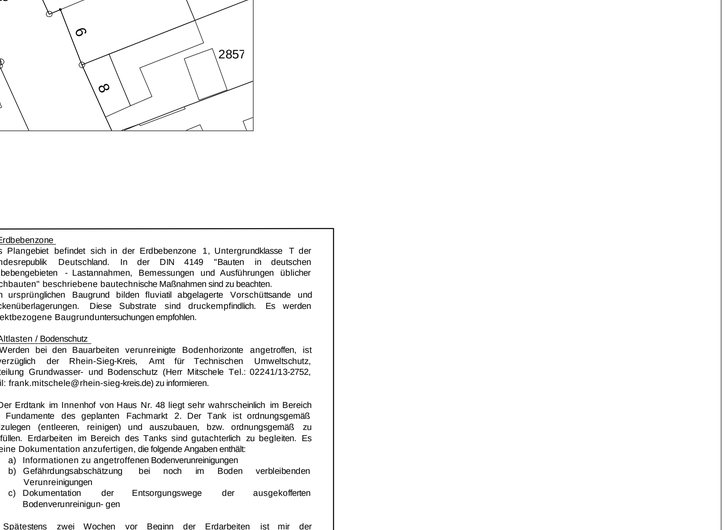
nicht eingemessenes Gebäude
Empfohlene Flächenaufteilung
P Empfohlene Parkstellen, duchten

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

Bebauungsplan Nr.

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung:

Flur(en):

ÜBERSICHT 1: 2000