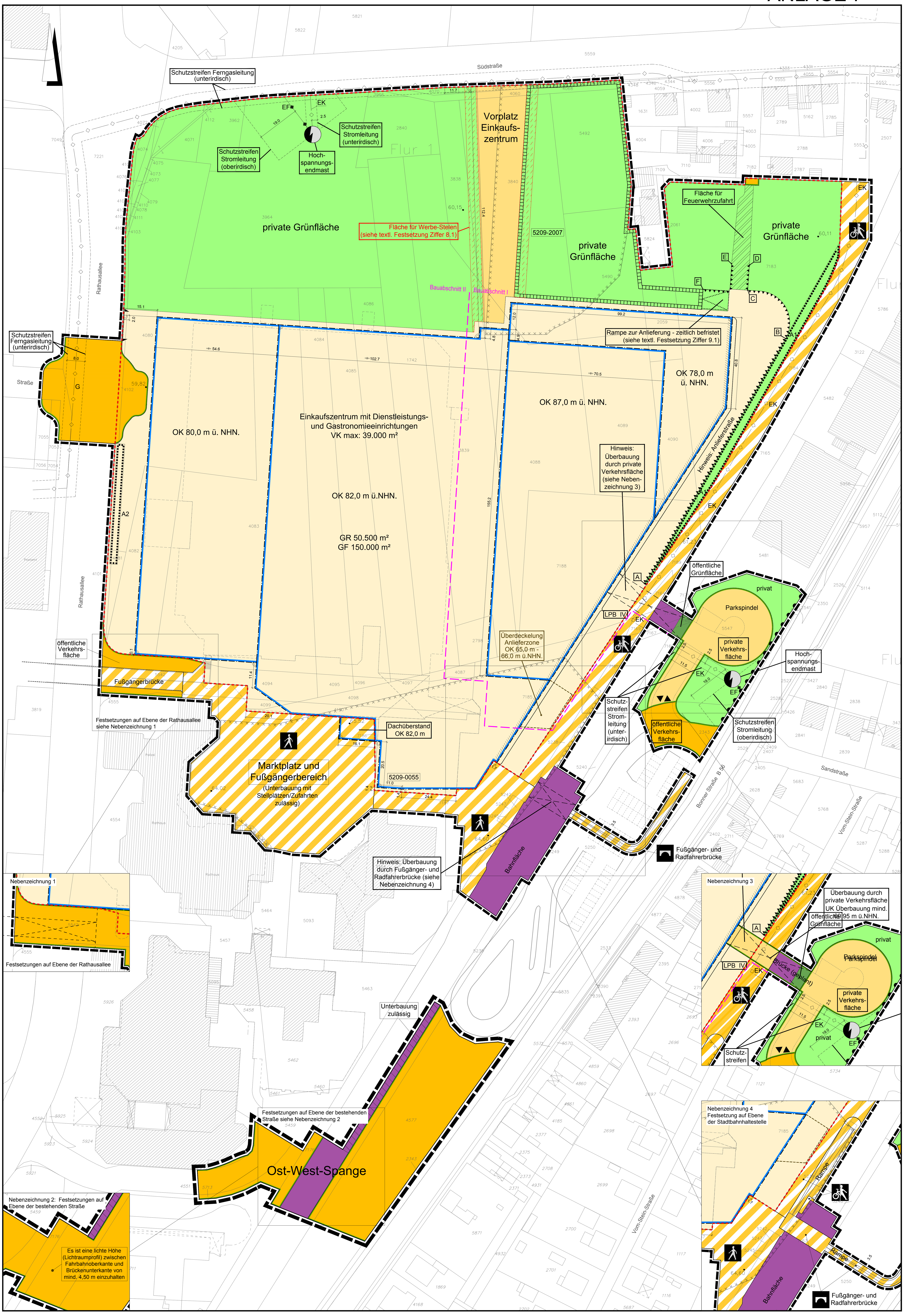
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 107 "Zentrum" STADT SANKT AUGUSTIN

ANLAGE 7



Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum' der Stadt Sankt Augustin

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der Bereich Vorhaben **'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen'** dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Einkaufszentrums mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind im Bereich des Vorhabens 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen' zulässig:

a) Gebäude für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalem Zusammenhang stehen, wie
- Büros
- betriebliche Werkstätten
- sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume
- Anlieferungszonen
- Leergutsammelstelle und Abholungsstelle.

Die Verkaufsfläche im Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen' darf eine Fläche von insgesamt 39.000 m² nicht überschreiten.

b) Schank- und Speisewirtschaften
c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
d) sonstige Büros
e) Anlagen für Verwaltungen
f) Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke
g) maximal 2.390 Stellplätze

2.2 Im Bereich Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen' werden für die einzelnen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen für deren jeweilige Verkaufsflächen festgesetzt:

- Periodischer Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente) (Nahrungsmittel- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	10.500 m²
- Bekleidung	17.200 m²
- Schuhe	2.900 m²
- Elektro	5.000 m²
- Sport- und Campingbedarf	4.700 m²
- Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren	3.900 m²
- Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren	2.000 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente	6.500 m²

Als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gelten entsprechend der 'Sankt Augustiner Liste' gemäß 'Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin', Stand 2008, folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

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, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, 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)
aus 47.59.9	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 und 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

Die nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nicht begrenzt.

2.3 Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Innerhalb der mit der Signatur ------- umgrenzten Fläche ist eine
- maximale Grundfläche (GR) von 50.500 m² und eine
- maximale Geschossfläche von 150.000 m²

zulässig.

3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben öffentliche und private Verkehrsflächen, die innerhalb der oben genannten Fläche liegen, unberücksichtigt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika als Bezugspunkt und bei geneigten Dächern die Oberkante First als Bezugspunkt.

4.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Fahrstuhlschacht, Treppenaufgänge inkl. Eingangshalle u.a. um bis zu 2,0 m Höhe, durch mastenartige Anlagen wie Parkplatzbeleuchtung oder Antennen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

4.3 Die Höhe des in der privaten Grünfläche zulässigen Werbe-Pylons darf 87 m ü. NHN nicht überschreiten.

4.4 Die Höhe der gemäß Ziffer 8.1 zulässigen Werbe-Stelen darf 71 m ü. NHN nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie untergeordnete Baueile wie z.B. Vordächer und Dachüberstände um bis zu 1,5 m überschritten werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke, die privaten Grün- und Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

6.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

6.3 Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6.4 In den privaten Grünflächen, die innerhalb der mit der Signatur ------- umgrenzten Fläche liegen, sind neben den grünordnerisch gestalteten Bereichen Fuß- und Radwege, Aufenthaltsbereiche und Sitzgelegenheiten, Anlagen zur Regenwasserversickerung und Energiegewinnung aus Erdwärme (Geothermie), Abwärmeöffnungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Spielplätze, Fahnenmasten, ein Pylon und Stelen zu Werbezwecken entsprechend der Festsetzung Nr. 8.1 sowie die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig. Temporär darf die private Grünfläche nach Maßgabe der Ziffer 9.1 genutzt werden.

6.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind außerhalb der Fläche A 1 mindestens 9 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 187 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 1 sind die 14 vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm ortsnah in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Neunzehn vorhandene Bäume innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für den Baumbestand unterhalb der Brücke (Parkspindel). Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' sind mindestens 9 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 2 sind 6 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.11 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen weitere 17 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten.

6.12 Die Dachflächen sind auf mindestens 3.000 m² als begrünte Flächen mit einer Substratauflage von mindestens 7-9 cm auszubilden und zu begrünen, so dass eine dauerhafte Vegetationsfläche gewährleistet wird.

6.13 Die unversiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Ost-West-Spange sind mit Landschaftsrasen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) anzusäen.

6.14 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Artenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica `Dawyck Gold`	Säulen-Buche `Gold`
Gleditsia triacanthos `Skyline`	Amerikanische Gleditschie
Koelreuteria paniculata	Rispiger Blasenbaum (syn. Blasenesche)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvatica	Holzapfel
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Immissionsschutz/Lärmschutz

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche 'Parkspindel' sind Brüstungen beiderseits der Fahrbahn von mindestens 1,50 m über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante vorzusehen.

Entlang der festgesetzten Linie „Lärmschutzwand" ist eine Lärmschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung wie folgt zu errichten:
- Im Abschnitt A-B mit einer Höhe von mindestens 1,50 m bezogen auf die Oberkante des südöstlich vorhandenen und durch die entsprechende Festsetzung gesicherten Geh- und Radwegs. Als Bezugspunkt gilt die jeweils lotrecht zur Wand gemessene Oberkante des vorhandenen Geh- und Radwegs in der Wegeachse.
- Im Abschnitt B-C mit einer Höhe von mindestens 3,45 m, gemessen über höchster angrenzender Fahrbahn der Anlieferstraße,
- im Abschnitt C-D mit einer Höhe von mindestens 2 m und im Abschnitt E-F mit einer Höhe von mindestens 3 m, gemessen am gleichen Bezugspunkt wie bei Abschnitt B-C.

Der nachfolgenden Tabelle sind für die im Plan gekennzeichneten Fassadenabschnitte, die erforderlichen, resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res für die unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) zu entnehmen. Die baulichen Lärmminderungsmaßnahmen haben nach Maßgabe dieser Tabelle zu erfolgen. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach DIN 4109, Tab.8)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Büroräume 1) und ähnliches
		Erf. R'w,res des Außenbauteils in dB
IV	66-70	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkästen + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigen-abschirmungenausgeführter Gebäudekörper u.dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Hinweis: Das Schalldämm-Maß von R'w = 30 dB wird durch Fenster erreicht, die den Anforderungen an den Wärmeschutz genügen.

8. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 Landesbauordnung NRW)

8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Werbe-Stelen nur in der dafür festgesetzten 'Fläche für Werbe-Stelen' zulässig. Die Anzahl der Werbe-Stelen darf 5 nicht überschreiten.

9. Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Der mit der Signatur ▭▭▭▭▭▭ abgegrenzte Teil der privaten Grünfläche darf für einen Zeitraum bis zu maximal 12 Monaten für die Anlieferung von Waren und für einen Zeitraum bis zu maximal 24 Monaten für die Unterbringung von Stellplätzen und der Baustelleneinrichtung genutzt werden.

Zur temporären Anlieferung von Waren darf eine Rampe für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten entsprechend der Einzeichnung im Plan errichtet und betrieben werden.

Die in der Festsetzung genannten Zeiträume beginnen jeweils mit der Fertigstellung i.S.v. § 82 Abs. 8 BauO NRW des im Plan gekennzeichneten ersten Bauabschnitts.

Hinweise:

'Marktplatz und Fußgängerbereich'

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Marktplatz und Fußgängerbereich' ist eine Unterbauung mit Stellplätzen bzw. Anlieferstraßen zulässig.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Es sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 zu berücksichtigen.

Der für die Grünflächen erforderliche Oberboden ist extern anzuliefern. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht muss der Boden die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i.V. mit Anhang 2 BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist vom Bauherren durch Vorlage einer Analyse (Probennahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz vorzulegen.

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.

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Auf die Genehmigungspflichten und Verbote innerhalb der Wasserschutzzone IIIB gem. § 4 Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Kampfmittel

Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebietes. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) vor. Es wird eine genauere Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hochspannungsleitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Werbeanlagen

Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechselung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden,
- sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf den Herbst oder Winter außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken.
- muss ein Gebäudeabriss zwischen Anfang November und Ende Februar außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass im Zuge der Abrissarbeiten keine planungsrelevanten Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) in ihren Tagesverstecken oder Sommerquartieren getötet werden. Alternativ ist vor dem Abriss durch gezielte Kontrolluntersuchungen nachzuweisen, dass keine Fledermausquartiere vorliegen. Diese erforderlichen Fledermausuntersuchungen sind vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Pflanz- und Pflegehinweise

Alle Anpflanzungen sollen gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und gemäß DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Beuth-Verlag, August 2002) ausgeführt werden.

Zur Pflanzung der Bäume entlang der öffentlichen Straßen sowie im Stellplatzbereich sind die technischen Hinweise der FLL „Empfehlungen Baumpflanzungen - Teil 2" (Ausgabe 2010) vor Abschluss der tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Die Dachbegrünung soll gemäß der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn 2002) ausgeführt werden.

Vorhandene Wasserleitung

Im Plangebiet befindet sich eine Hauptwasserleitung der Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin. Teile dieser Leitung sind im Zuge der Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Wasserversorgungsgesellschaft zu verlegen. Die Lage und Betrieb der Leitung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen bzw. zu sichern.

Kennzeichnungen:

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei im Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises registrierte Flächen. Dabei handelt es sich um die Fläche Nr. 5209/0055, welche als Altablagerung mit dem Flächenstatus 'kein Verdacht / keine Gefahr bei der derzeitigen oder planungsrechtlich zulässigen Nutzung' registriert ist. Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Fläche Nr. 5209/0055 ist auf eine fachgerechte Entsorgung des Aushubs zu achten.

Bei der Fläche Nr. 5209/2007 handelt es sich um einen Altstandort mit dem Flächenstatus 'Fläche saniert ohne Überwachung'. Im Bereich der Fläche Nr. 5209/2007 ist für die Nutzung als Grünfläche entsprechend der Anlage Handlungsempfehlungen 'Altlastenerlass' Mutterboden in einer Stärke von mind. 35 cm aufzubringen. Die Vorsorgewerte nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i.V.m. Anhang 2 BBodSchV sind einzuhalten.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist das Fachamt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NHN, z.B. 64,58 m (Bestand)
- 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)

RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils aktuellen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV.NWR.S.256 / SGV.NRW.S.232), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

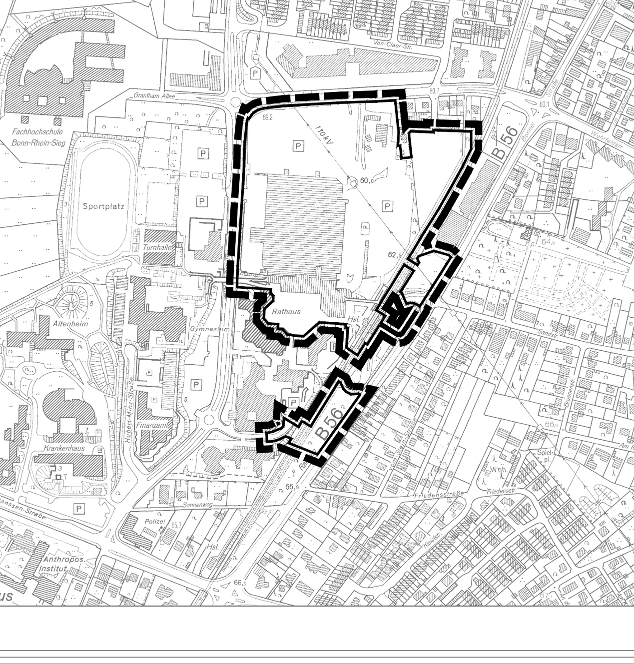
- Bahnanlage
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung: oberirdisch / unterirdisch
- G Ferngasleitung
- EF Elektro Freileitung
- EK Elektro Kabel (Hinweis: nicht eingemessen)
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- 5209-0055 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweis:
Die zeichnerischen Festsetzungen im Hauptplan bilden das Vorhaben etwa auf der Ebene des Marktplatzes ab.
In den Nebenzeichnungen sind Festsetzungen in davon abweichenden Ebenen dargestellt.

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

- Grenze des Bebauungsplangebietes und des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- private Verkehrsflächen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- Fußgänger- und Radfahrerbrücke
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B. Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen
- Bezugsfläche für die Ermittlung der Grund- und Geschoßflächen (Baugrundstück)
- GR 50500 m² maximale Grundfläche innerhalb des Baugrundstücks
- GF 150000 m² maximale Geschoßfläche innerhalb des Baugrundstücks
- z.B. OK 82,0 m ü.NHN. Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN. (Höchstmaß)
- VK max: 39000 m² maximal zulässige Verkaufsfläche
- Grenze der Bauabschnitte
- Flächen für Werbe-Stelen (siehe textl. Festsetzungen Ziffer 8.1)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt (sonstige Zufahrten auf das Privatgrundstück sind mit Ausnahme von Feuerwehrzufahrten unzulässig)
- Ein- bzw. Ausfahrten
- Unterbauung zulässig
- Fläche für Feuerwehrzufahrt
- z.B. A1 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Hochspannungsendmast
- LPB IV Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Ziffer 7 der textl. Festsetzung
- Lärmschutzwand (Abschnitte)
- Abgrenzung der Fläche für temporäre Nutzungen (siehe textl. Festsetzung Ziffer 9.1)

ÜBERSICHT 1: 5000



Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ....
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.
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 .... beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den 20
....
Bürgermeister
(Siegel)
....
Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den 20
(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 und wesentlichen Stellungnahmen 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 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

Dieser Plan wurde vom Rat am .... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 81 BauONW).
Sankt Augustin,
den 20
....
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 20
(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 der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses, * erfolge am
Der Bebauungsplan ist somit
am 20
in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB).
Sankt Augustin,
den 20
(Siegel) ....
Bürgermeister
* Nichtzutreffendes streichen

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Sankt Augustin, den 20
Im Auftrage:
(Siegel) ....
Entwurf:..
Fertigung/Vermaßung: ....
Koloriert: ....
Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Siegburg

* 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 "Zentrum"
Maßstab: 1 : 500
Gemarkung: Siegburg/Mülldorf
Flur(en): 1