

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

**Textliche Festsetzungen  
zum  
Entwurf**

(Stand 29.10.2014)

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

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

| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b> |                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WZ 2008</b>                     | <b>Bezeichnung</b>                                                                                                                                           |
| 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 <b>ohne</b> 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                                                              |

| <b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WZ 2008</b>                           | <b>Bezeichnung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| <b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b> |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WZ 2008</b>                           | <b>Bezeichnung</b>                                                                                                                                |
| aus 47.53<br>aus 47.54                   | Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche<br>elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)       |
| 47.59.1                                  | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel                                                                                                         |
| aus 47.59.9                              | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. 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, Werbeanlagen 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 Einkaufswagensammelständen 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 Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ dient als 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 Einfahrtsbereichs 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 Baumpflanzungen im Sondergebiet

Je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche des Sondergebietes ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (vgl. Hinweise C3 und C4: Pflanz- und Pflegehinweise sowie Pflanzempfehlung).

A 9.2 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 Seggen-

flur zu entwickeln. Die Pflege ist in Form einer einmaligen Mahd im Herbst jeden Jahres durchzuführen.

**A 9.3 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 9.4 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 9.5 Kompensationsmaßnahme KM 3 außerhalb des Geltungsbereichs**

Auf dem Grundstück Gemarkung Niederpleis, Flur 3, Flurstück Nr. 2333 ist auf einer Fläche von ca. 3523 m<sup>2</sup> ein Auengehölz aus standortgerechten Arten anzulegen (vgl. Hinweise C3 und C4: Pflanz- und Pflegehinweise sowie Pflanzempfehlung).

**A 9.6 Kompensationsmaßnahme MM 1**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachfläche ist mit standortgerechten Sedum-Dachgartenstauden oder einer standortgerechten und ökologisch gleichwertigen Gräser-/Kräutermischung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**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 bzw. 79,60 OkFF über Normalnull zulässig. Das Gelände ist auf dem eigenen Grundstück zu den Nachbargrundstücken abzuböschten. 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 abzuböschten. 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 Flach, sowie 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             | Fagus sylvatica         |
| Traubeneiche         | Quercus petraea         |
| Stieleiche           | Quercus robur           |
| Winterlinde          | Tilia cordata           |
| Vogelkirsche         | Prunus avium            |
| Gemeine Esche        | Fraxinus excelsior      |
| Schwarzerle          | Alnus glutinosa         |
| Bäume 2. Ordnung     |                         |
| Sandbirke            | Betula pendula          |
| Vogelbeere           | Sorbus aucuparia        |
| Hainbuche            | Carpinus betulus        |
| Sträucher 1. Ordnung |                         |
| Feldahorn            | Acer campestre          |
| Hasel                | Corylus avellana        |
| Weißdorn             | Crataegus monogyna      |
| Schwarzer Holunder   | Sambucus nigra          |
| Traubenholunder      | Sambucus racemosus      |
| Schlehe              | Prunus spinosa          |
| Traubenkirsche       | Prunus paduus           |
| Sträucher 2. Ordnung |                         |
| Hundsrose            | Rosa canina             |
| Pfaffenhütchen       | Euonymus europaeus      |
| Wasserschneeball     | Viburnum opulus         |

#### C 5      Kampfmittel

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat sollten diese auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden, zur genauen Festlegung des Bereichs ist die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

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

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

#### C 6      Baugrund/ Grundwasserspiegel

Der Baugrund im Plangebiet ist durch einen hohen Grundwasserspiegel gekennzeichnet.

Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten

Bei Planungen von Unterkellerungen sollte der am höchsten zu erwartenden Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, berücksichtigt werden-

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.

#### C 9      Schutz der Böden der Kompensationsflächen

Die Böden der Kompensationsflächen dürfen nicht befahren oder als Lager-/ Baustelleneinrichtungsflächen verwendet werden. Die Flächen können durch einen Bauzaun geschützt werden. Alternativ kann durch eine bodenkundliche

Baubegleitung sichergestellt werden, dass der Boden hier nicht nachteilig verändert wird.

#### C 10 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 im Bereich der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten– Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“(Anlage zum RdErl. d. MBV v. 8.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

#### C 11 Niederschlagsentwässerung

Die Beseitigung von Niederschlagswasser richtet sich nach dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt in den Pleisbach über den namenlosen Graben einzuleiten. Die Einleitungsmenge richtet sich nach dem BWK-M 3- bzw. BWK-M 7-Nachweis. Der Nachweis ist für die Einleitung zu führen. Die Gestaltung der Einleitungsstelle ist mit dem Wasserverband des Rhein-Sieg-Kreises und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Parkflächen muss ebenfalls entsprechend dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden. Eine Versickerung über sogenanntes sickerfähiges Pflaster ist nicht zulässig.

Neben dem häuslichen Schmutzwasser ist auch das der Zufahrten und Anlieferungsflächen der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

#### C 12 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen