

Stadt Sankt Augustin
Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 11 BauNVO)

Sondergebiet (SO)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Alle Einrichtungen einer Hochschule zum Zweck von Bildung, Lehre und Forschung
- Einrichtungen der Hochschulverwaltung

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden / Shops (z. B. Kopiershop) und gastronomische Einrichtungen für den typischen Bedarf einer Hochschule
- Einrichtungen zur Unterstützung einer ersten gewerblichen Selbständigkeit (Existenzgründer o.ä.) aus den Fachdisziplinen der Hochschule

Mischgebiet (MI 1-4)

(§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der MI 1-4 folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und der gewerblichen Prostitution dienende Einrichtungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des MI 3 und MI 4 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind innerhalb des MI 1 und MI 2 Einzelhandelsbetriebe nur auf Erdgeschosebene zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ist innerhalb des MI 1 Wohnen auf der Erdgeschosebene nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

Innerhalb der abweichenden Bauweise „a“ können Gebäude ausnahmsweise auch einseitig an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn private (z. B.: Nachbarschutz) und öffentliche Belange (z. B.: Brandschutz) nicht entgegenstehen.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung in Metern über NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist:

- Bei Flachdächern die Attikahöhe.
- Bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe.

Ausnahmen für untergeordnete technische Aufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsüberfahrten um maximal 2,0m ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes einen Abstand von mindestens 2,00m einhalten und Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 12 BauNVO, § 21 a Abs. 1,2 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen; dabei darf jedoch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Nebenanlagen

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze

Im Bereich der Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 30 Bäume zu pflanzen. Verschiebungen der Baumstandorte z. B: im Bereich von Zufahrten oder Zugängen sind möglich, die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch bindend.

Arten der Pflanzliste A werden empfohlen und sind mit mindestens folgender Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hochstamm, 4xv, 20cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe über Geländeoberkante). Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 12qm zu sichern.

Pflanzliste A, Großkronige Bäume:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde in Sorten (z. B. Tilia cordata „Greenspire“, „Rancho“)
- Spitzahorn in Sorten (z.B. Acer platanoides „Deborah“, „Farelake's Green“)
- Christusdorn in Sorten (z.B: Gleditsia triacanthos, „Inermis“)

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Flächen als Grünflächen fachgerecht anzulegen und zu erhalten.

Begrünung und Bewirtschaftungsregelung: öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche auszubilden und durch zweimalige Mahd zu bewirtschaften.

Ersatz von Einzelbäumen (Pflanzbindung aus BP 113, 1. Änderung)

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind 12 Einzelbäume als Ersatz für die vormals im BP 113, 1. Änderung mit Pflanzbindung versehene Fläche (südlich des 1. Erweiterungsabschnittes der Hochschule) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind innerhalb der Sondergebietsfläche nicht vorgegeben.

Vermeidungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus Gründen des Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) darf die Rodung der Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden.

Schutz von Bäumen während der Bauzeit

Zu erhaltene Bäume und Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Die RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen „ und die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)“ sind zu beachten.

Schutz von Boden

Bei der Errichtung der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40cm tief zu lockern.

Schutz von Wasser

Ausschachtungen bis in grundwasserführenden Schichten in der Wasserschutzzone IIIB sind entsprechend der Verordnung des Wasserschutzgebietes zu genehmigen.

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Dabei sind gefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe und Baureste sind ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

Ausgleichsmaßnahmen Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung

Über die vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen hinaus behalten die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung festgesetzten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz ihre Gültigkeit. Dies gilt insbesondere für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke. Alle Flächen im Plangebiet, auf denen künftig Eingriffe zu erwarten sind, sind den nachfolgend genannten Teilflächen der Parzellen, auf denen hierfür Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt wurden, zugeordnet: Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, 5973, 5974, 5975, 5976, 6115, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6556, 6557, 6558, 6560, 6811, 7066, 7130, 7148, 7151, 7152, 7153, 7234 und Flur 2, 4, 5, 154/8, 155/8, 156/8, 230/1, 231/3, 259/7.

Für den Bebauungsplan 113, 2. Änderung wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt:

Pflanzgebot und Bewirtschaftungsregelung: Pflanzung und Pflege einer Baumhecke

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und 20 BauGB

Auf einer 7.200 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll eine Baumhecke aus standortgerechten und einheimischen Strauch- und Baumarten im Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m gepflanzt werden. Der Anteil der Baumarten soll 25 % betragen. Die Arten der Pflanzliste C und D werden empfohlen. Der Gehölzbestand ist nach ca. 5 und nach 10-12 Jahren zu durchforsten und ca. 40 % des Bestandes zu entnehmen.

Pflanzliste C ,Standortgerechte und einheimische Baumarten:

- Buche (Fagus silvatica)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Sandbirke (*Betula pendula*)
 - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - Walnuß (*Juglans regia*)
- Hei, 2xv, mit Ballen, 200-250 – Pflanzqualität für Baumhecken

Pflanzliste D ,Standortgerechte und einheimische Strauchgehölze:

- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Str. 2xv, ohne Ballen, 100-150

Pflanzgebot und Bewirtschaftungsregelung: Anlage und Pflege einer Obstwiese

Grundlage: § 9 (1) Nrn. 25 a und 20 BauGB

Angrenzend an eine vorhandene Obstwiese sind auf einer ca. 3.400 m² insgesamt mindestens 30 Obstgehölze der Pflanzliste E als Hochstamm zu pflanzen. Als Unternutzung soll eine Bewirtschaftung als zweischürige Mähwiese erfolgen. Die erste Mahd soll nach dem 30. Juni, die zweite Mahd als Herbstmahd erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten. Die Obstbäume sind fachgerecht durch Obstbaumschnitt zu pflegen.

Pflanzliste E ,Obst- und Wildobstbäume:

- Speierling (*Sorbus domestica*)
 - Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
 - Wildbirnen / Mostbirnen (*Pyrus* in Sorten)
- Mostäpfel (z.B. *Malus* 'Rheinischer Bohnapfel', 'Brettacher')
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
 - Walnuß (*Juglans regia*)
- H, 2xv, StU 10-12 cm

Pflanzgebot und Bewirtschaftungsregelung: Anlage und Pflege als extensive Wiesenflächen

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und 20 BauGB

Auf einer insgesamt ca. 42.900 m² großen Fläche im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind außer auf den für Wege und Plätze notwendigen Flächen als Wiese anzulegen und extensiv durch zweimalige Mahd zu bewirtschaften. In Teilbereichen, in denen eine intensivere Nutzung z.B. für Spielbereiche vorgesehen ist, ist eine maximale viermalige Mahd möglich. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist zu unterlassen, um den Boden und das Bodenwasser von Beeinträchtigungen zu entlasten. Das Mähgut soll abgefahren werden.

Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Bereich der extensiv genutzten Wiesenflächen sind standortgerechte und einheimische groß- und mittelkronige Bäume der Pflanzliste C mit mindestens 16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante) als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind nicht bindend, jedoch die Anzahl von 80 Bäumen insgesamt.

II Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 86 LBO NRW)

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.
2. Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe am Ort der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.
4. Die Beleuchtung muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

Technische Aufbauten

Auf Flachdächern befindliche technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen.

III Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone IIIB sind zu beachten.

IV Hinweise:

Einsichtnahme in DIN-Normen und andere Richtlinien

DIN-Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Fachdienst Bauaufsicht eingesehen werden.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

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.