

Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§1, 6 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 6 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

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

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) zulässig.

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.

Ausnahme gemäß § 31 BauGB

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Notwendige Stützmauern zum Abfangen der Böschung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die Stützmauern sind zu begrünen.

Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Müllsammelboxen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Die Müllsammelboxen sind im rückwertigen Bereich, von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, zu platzieren. Darüber hinaus sind diese Anlagen einzugrünen.

Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind 2 Zufahrtsbereiche zur Erschließung der Bauflächen vorgesehen. Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Zu- und Abfahrten zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

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

Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Rathausallee und öffentlicher Fußweg) insgesamt 27 Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Größe des Pflanzbeetes muss mindestens 12,5 qm betragen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m zueinander zu pflanzen. Verschiebungen der Baumstandorte z. B. im Bereich der Hauszugänge sind möglich. Die Baumauswahl ist vorab mit dem Fachdienst Grünplanung der Stadt Sankt Augustin abzustimmen.

Pflanzliste A, Qualität: Hochstamm, 4x v. mit Ballen, StU 20-25cm

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides Cleveland (Spitzahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Gleditsia triacanthos Skyline (Gleditsie)
Sorbus intermedia Brouwers (Mehlbeere)
Tilia cordata Rancho (Winterlinde)

Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen

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

Die Vegetationsbestände im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Flächen, sind zu erhalten, zu pflegen bzw. zu ersetzen und in das Grünkonzept der geplanten Nutzung einzubeziehen.

Ersatz von Einzelbäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin fallen

Für 4 wegfallende Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind im Plangebiet 5 Bäume aus den nachfolgenden Listen zu pflanzen.

Pflanzliste B (großkronig), Qualität: Hochstamm, 3x v. mit Ballen, StU 18-20cm:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Birke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnußbaum)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)

Pflanzliste C (mittelkronig), Qualität: Hochstamm, 3x v. mit Ballen, StU 18-20cm:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus pyraister	(Wildbirne)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus intermedia	(Mehlbeere)
Ulmus carpinifolia	(Flatterulme)

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. Ein Abweichen von dem Zeitfenster ist nur dann möglich, wenn die Überprüfung des Gehölzbestandes auf Brutvorkommen durch eine ornithologisch fachkundige Person erfolgt und die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises hierfür eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat.

Schutz von Bäumen während der Bauzeit

Zu erhaltene Bäume und Gehölze im Bereich der Böschung 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, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)“ sind zu beachten.

II Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO NRW)

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild 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 des Bebauungsplanes 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 akustische 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 IIIB. 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 IIB 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 bzw. im Büro für Natur und Umweltschutz 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 bei 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 B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.