4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist nur die Errichtung folgender Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte, oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 BauNVO)

A 2.1 Zulässige Grundfläche (GR max) (§ 19 BauNVO)

Die laut Planzeichnung zulässige Grundfläche (GR max) darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden

A 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe GH max ist auf 107,0 Metern über NHN 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 können ausnahmsweise bis zu 1,50 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

A 3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

A 3.1 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

B 1 Dachform und -neigung, Firstrichtung

Zulässig sind Flach- sowie Satteldächer mit einer Neigung bis 45°

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. 1,4 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.

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 Bauaufsicht (Markt 1, Sankt Augustin) eingesehen werden.

C 2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.