

STADT SANKT AUGUSTIN
BEBAUUNGSPLAN NR. 209, „PÜTZCHENSWEG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete („GE1“ und „GE1.2“)

(§ 8 BauNVO)

Die Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. (2) und (3) BauNVO sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlich stören (§ 31 (1) BauGB). Diese Ausnahme ist gutachterlich zu belegen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Schrottplätze, Abwrackplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handels- und Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche maximal 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreitet, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel ausnahmsweise bis maximal 50 qm Bruttogeschossfläche zulässig, wenn er der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Personen dient (z.B. Imbiss, Kiosk).

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Festsetzungen zu den bestehenden Wohnnutzungen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete („GE1.1“)

(§ 1 (10) BauNVO)

Die Änderung und Erneuerung der bestehenden Gebäude mit bestehenden Wohnnutzungen ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen „GE1.1“ unter den folgenden Bedingungen abweichend von § 8 BauNVO zulässig: Die am Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene und bestandskräftig genehmigte

- Zahl der Wohnungen,
- die überbaute Grundfläche und
- die Zahl der Vollgeschosse

dürfen nicht erhöht bzw. vergrößert werden.

Anbauten wie zum Beispiel Wintergärten sind bis maximal 10 % der überbauten Grundfläche ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gewerbegebiete „GE2“ (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Schrottplätze, Abwrackplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handels- und Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche maximal 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreitet, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel ausnahmsweise bis maximal 50 qm Bruttogeschossfläche zulässig, wenn er der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Personen dient (z.B. Imbiss, Kiosk).

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Gliederung der Gewerbegebiete „GE2“ nach dem Abstandserlass NRW (§ 1 (4) BauNVO)

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses NRW (Lfd. Nr. 1 bis 199) und Anlagen mit gleichem Emissionsgrad sind innerhalb des Gewerbegebietes „GE2“ nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind solche Anlagen und Betriebe, die in der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses NRW (Lfd. Nr. 161 bis 199) aufgeführt sind, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Diese Ausnahme ist gutachterlich zu belegen.

Quelle: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass NRW), Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007.

2. Ausnahmen von den festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Masten, technische Aufbauten sind bis zu 5 Metern zulässig, wenn die o.g. Bauteile um ihre realisierte Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten und eingehaust werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 Meter 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 und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Passiver Schallschutz zum Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) von Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume Wohnungen vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürräume vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine ausreichende Frischluftzufuhr der Räume (vollständiger Luftwechsel innerhalb von jeweils höchstens zwei Stunden) ist durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszuführen. Die Lüftungsanlagen dürfen nicht zu einer Minderung des resultierenden bewerten Bauschalldämm- Maßes $R'_{w, res}$ führen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite bzw. eines Geschosses niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die folgende Ausgleichsmaßnahme wird den Teilen des Plangebietes, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten war, zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahme ist Teil des Ökokontos der Stadt Sankt Augustin. Es handelt sich um die städtischen Parzellen in der Gemarkung Hangelar, Flur 9 Flurstücke 3587 und 3621. Es wird ein wildkrautarmer Acker durch die Anlage einer pflegeextensiven Streuobstwiese mit Wildobstarten auf einer Fläche von 3.853 qm aufgewertet.

7. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel (VM1 und VM2)

Baufeldräumungen (Rodung der Gehölze, Beseitigung der übrigen Vegetation, des Oberbodens sowie Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude) sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September durchzuführen (VM1).

In der in der Planzeichnung mit „VM2“ bezeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume auf Dauer zu erhalten und bei altersbedingtem Ausfall zu ersetzen.

Ausnahmsweise ist die Fällung von maximal zwei Einzelbäumen mit Bruthöhlen zulässig, sofern die Fällung und die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „M1“ von einer fachkundigen Person begleitet und durchgeführt werden (VM2).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse (VM3 bis VM8)

Bauliche Maßnahmen im Dachbereich der denkmalgeschützten Villa erfordern eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person (VM3).

Falls im Bereich zwischen Pützchensweges und B56 die Fällung eines einzelnen Baumes mit einem Stammumfang in 100 cm Höhe von mehr als 100 cm erforderlich wird, muss dies abweichend von VM1 innerhalb des Zeitraums vom 15. November bis 28. Februar durchgeführt werden.

Bei Baumfällungen innerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 14. November ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Kontrolle muss kurzfristig vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen. Falls es zu Nachweisen von Fledermäusen kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die jeweiligen Arten verschoben werden und ggf. Quartiere ersetzt werden. Die Maßnahme ist durch fachkundige Personen auszuführen (VM4). Es gelten parallel die Maßnahmen zu VM2.

In der in der Planzeichnung mit „VM5“ bezeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind sämtliche Gehölze auf Dauer zu erhalten und bei altersbedingtem Ausfall zu ersetzen (VM5).

Bei Fällung von Pappeln, die in der Planzeichnung am Heckenweg zum Erhalt von Bäumen festgesetzt sind, ist während des ganzen Jahres eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Kontrolle muss kurzfristig vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen. Falls es zu Nachweisen kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die jeweiligen Arten verschoben werden und ggf. Quartiere ersetzt werden. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen (VM6).

Im Bereich der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „VM7“ sind mindestens fünf Silberweiden (*Salix alba*) zu pflanzen; Stammbusch, Stammdurchmesser 4 – 4,5 cm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung (VM7).

Im Bereich der zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden Gewerbehallen ist maximal 2 Wochen vor einem etwaigen Abbruch eine Ausflugkontrolle durch eine fachkundige Person vorzunehmen (VM8).

Im Falle des Rückbaues des Teiches südlich der denkmalgeschützten Villa ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person durchzuführen (VM9).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Vögel (M1)

Je wegfallender Nisthöhle sind zwei neue Nisthilfen für den Star anzubringen. Es sind geeignete Nisthilfen zu verwenden (z.B. „Starennisthöhle 3SV mit integriertem Marderschutz“ (Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH) oder der „Starenkasten 314“ (Firma Naturschutzbedarf Strobel), die in der direkten Umgebung an Bestandsbäumen östlich und westlich der denkmalgeschützten Villa in der o.g. Fläche zu M1 aufzuhängen sind. Die Nisthilfen sind spätestens vor Beginn der Fällarbeiten anzubringen. Es muss eine jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 29. Februar) durch eine fachkundige Person erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze

Die o.g. Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze, Carports, Garagen, Abstell- und Lagerplätze, Arbeitsflächen sowie Standplätze für Abfallbehälter sind dort nicht zulässig. Einfriedungen, Zufahrten und Zugänge sind zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Frei aufgestellte Werbepylonen und Werbeanlagen oberhalb der Dachflächenoberkante (Firstlinie bei geneigten Dächern und Oberkante Attika bei Flachdächern) sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

1. Verkehrsrechtliche Beschränkungen entlang der Bundesstraße 56

Die Anbauverbotszone nach § 9 (1) FStrG sowie die Anbaubeschränkungszone nach § 9 (2) FStrG entlang der Bundesstraße 56 sind in der Planzeichnung eingetragen und zu beachten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Grundstücke, die an die Bundesstraße 56 angrenzen, sind dort dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

2. 110- kV- Hochspannungsleitung Siegburg - Beuel

Der in der Planzeichnung festgesetzte Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 7,60 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 72,00 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 79,60 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insb. ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

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

3. Baudenkmal Fabrikantenvilla

Die in der Planzeichnung als Baudenkmal nachrichtlich eingetragene Fabrikantenvilla ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) zu erhalten. Alle Maßnahmen am bzw. im Baudenkmal sowie in dessen näherer Umgebung bedürfen gem. § 9 DSchG NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis die bei der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Sankt Augustin) zu beantragen ist.

4. Gewässerrandstreifen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Gewässerunterhaltung ist eine permanente Zugänglichkeit zum Gewässer zu gewährleisten.

IV. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zur Gefahrenabwehr Boden - Mensch (Direktkontakt) in den später unversiegelten Bereichen ist Oberboden in einer Stärke von mindestens 10 cm aufzubringen. Die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten.
- Werden bei Erdarbeiten Altlasten/ Schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen, ist der Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz zu informieren.
- Der Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz ist bei den nachfolgenden Baugenehmigungen zu beteiligen.

V. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf

Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Sicherheitsdetektion. In diesem Falle ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD zu beachten.

2. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

3. Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser

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, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldes „Schröder“. Es liegt Desweiteren in einem Bereich, in dem tagesnaher Altbergbau nicht auszuschließen ist. Die genaue Lage und Ausdehnung dieses Bergbaues ist nicht bekannt. Dieser bis in eine Tiefe von ca. 25 m umgegangener Altbergbau kann möglicherweise auch heute noch in Form von Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüchen auf die Tagesoberfläche einwirken. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist daher die Einschaltung eines Sachverständigen zu empfehlen.

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein- Westfalen (Karte zur DIN 4149) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 1 in der geologischen Unterklasse T zugeordnet.

Im Bereich der mit GE1.2 gekennzeichneten Fläche sind bodenverbessernde Maßnahmen wie zum Beispiel Nachverdichtung oder Austausch des Bodens durch Schotter u.ä. zur Verbesserung der Tragfähigkeit erforderlich. Außerdem werden Flächengründungen auf tragenden Bodenplatten empfohlen. Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten sind nicht zu empfehlen.

5. Abgrenzung zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Zur eindeutigen Abgrenzung der nicht nach § 1a (3) Satz 6 BauGB zu beurteilenden Flächen, wurde ein zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

6. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

Sie können während der üblichen Öffnungszeiten des Fachdienstes 6/30 Bauaufsicht bei der Sankt Augustin, Markt 1 in der Etage 2 eingesehen werden.

Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.