

# **Stadt Sankt Augustin**

## **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“**

### **Textliche Festsetzungen**

Entwurfsstand vom 12.05.2016

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

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

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

Die maximal zulässige Grundfläche GR max wird auf 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die 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 111,0 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 m<sup>3</sup> 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 40°

### 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. 1,80 m zulässig. Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ausnahme sind Mauern 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 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Stadt Sankt Augustin abzustimmen.

Die Baumschutzsatzung kann im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Büro für Natur und Umweltschutz (Markt1, Sankt Augustin) sowie auf

der städtischen Internetseite ([www.sankt-augustin.de](http://www.sankt-augustin.de)) eingesehen werden.

### C 3 Vermeidungsmaßnahmen

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

### C 4 Bodenschutz

Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist anzustreben

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 28915 ist der Oberboden (Mutterboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### C 5 Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### C 6 Kampfmittelbeseitigung

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.

### C 7 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, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### C 8 Abfallbeseitigung

Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfall-behälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

#### C 9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

#### C 10 Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone/ geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Sankt Augustin: 1/T

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.