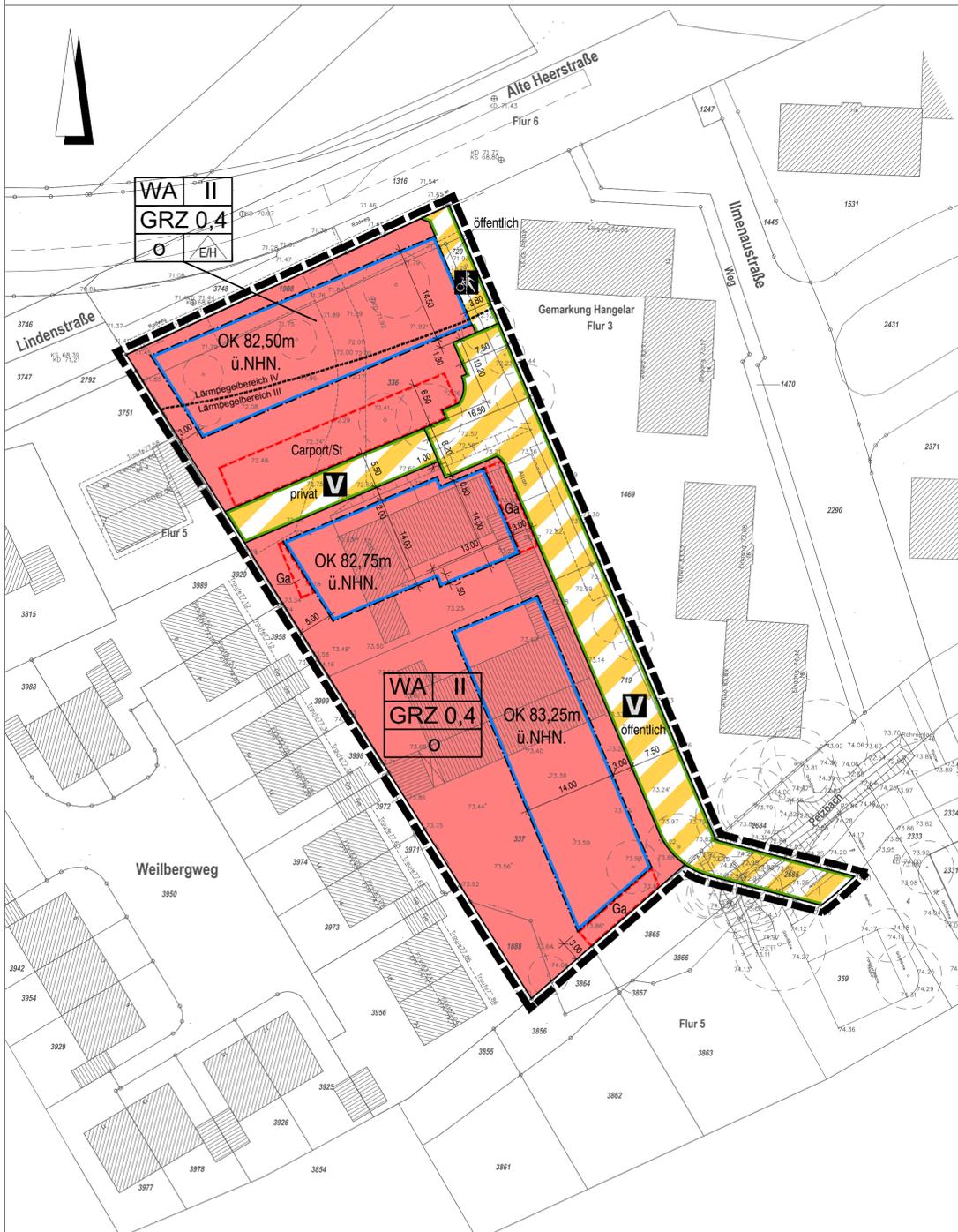


# ENTWURF BEBAUUNGSPLAN Nr. 229 "Alte Heerstraße" STADT SANKT AUGUSTIN



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 229 "Alte Heerstraße"

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
      - nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
    - Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern die Oberkante First.
    - Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Antennen u.a. bis zu einer Höhe von max. 1 m überschritten werden.
  - Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)**
    - Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen bis max. 30 cbm umbauten Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen bzw. innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
    - Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.
  - Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Immissionsschutz/Lärmschutz**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109\* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R'w.res. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume

    - innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R'w.res. von mind. 35 dB
    - innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. R'w.res. von mind. 40 dB

Für Büroräume

    - innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R'w.res. von mind. 30 dB
    - innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. R'w.res. von mind. 35 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

\* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.  
Hinweis: Das Schalldämm-Maß von R'w = 35 dB (Lärmpegelbereich III) wird im Allgemeinen bereits durch Isolierverglasung und eine massive Bauweise (Anforderungen aus geltender Energieeinsparverordnung (EnEV)) erreicht  
Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind besonders ruhebedürftige Räume (wie Schlafräume, Kinderzimmer etc.) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder mit schalldämmten automatischen Lüftungsanlagen auszustatten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)**
  - Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind innerhalb des Plangebiets geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Carports.
  - Die Festsetzung gilt nicht für einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dach- und Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamtansichtsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

## Hinweise

### Lärmvorbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm' dargestellten Lärmschutzzone C und im Bereich des Flugweges für An- und Abflüge (Platzrunde) des benachbarten Verkehrslandeplatzes Hangelar. Hier ist mit einer erheblichen (von über 62 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel) Lärmbelastung zu rechnen. Der Flugplatz wird nur zur Tageszeit betrieben (eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang), damit sind nächtliche Beeinträchtigungen auf Grund von Fluglärm ausgeschlossen.

### Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Hangelar. Bauvorhaben bedürfen gemäß §§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz der Erteilung einer luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf). Die Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen. Sofern für Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Zustimmung vor Baubeginn vom Bauherrn selbst bei der Luftfahrtbehörde einzuholen. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Bauhilfsanlagen (z.B. Kräne).

### Bodendenkmalpflege

Westlich des Plangebiets wurden in den 1930er Jahren Hinweise auf frühmittelalterliche Gräber entdeckt. 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. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath vier Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### Bodenschutz

Werden bei den Erdarbeiten organoleptisch auffällige Bodenhorizonte oder Auffüllungsmaterialien angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz (Herr Mitschele, Tel.: 02241/13-2752, Mail: frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de) unverzüglich zu informieren (Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Werden zur Herstellung der Wohngärten externe Bodenmaterialien verwendet, sind für den Unterboden die Vorgaben des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014 und für den Oberboden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Nr. 4 einzuhalten.

### Bergbaurecht

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld 'Schröder'. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die Deutsche Cremer & Breuer Aktiengesellschaft, Servaisstraße in 53347 Alf-Itter/Witterschlick. Einschränkungen für eine Bebauung ergeben sich hierdurch nicht. Bisher sind innerhalb des Plangebietes keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt.

### Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. 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. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### Geplante Geländeoberfläche

Die erforderliche Rückhaltung sowie die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfordern die Aufschüttung von Teilbereichen des vorhandenen Geländes um bis max. 1 m, um die Rückhaltung / Versickerung technisch umsetzen zu können. Daher ist für die Berechnung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung die zukünftige Geländeoberfläche zugrunde zu legen.

### Haustechnik / CO<sub>2</sub> Minimierung

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sind Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minimierung für Wohngebäude mit Wärmepumpen/Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung enthalten.

### DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin im Fachbereich 6 Stadtplanung und Bauordnung, Markt 1 während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.

### Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen des Artenschutzgutachtens (Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', Büro Kreuzt, Stand: 04.05.2016) nachzuweisen bzw. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

#### M 1:

Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststätten von Vogelarten sind jegliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) durchzuführen. Auf Grund des Nachweises eines Hausrotschwanz-Nestes am Gebäude und dem potentiellen Vorkommen von Haussperlingen, sind die Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.  
Hierdurch kann der Beginn des Brutgeschäftes und eine Tötung von Jungtieren vermieden werden. Auch potentiell vorkommende Zwergfledermäuse befinden sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht in ihren Wochenstuben.

Sollte eine Entfernung oder der Beschnitt von Gehölzen oder ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit notwendig werden, so sind die betroffenen Gehölze wenige Tage zuvor von einer fachkundigen Person (z.B. Biologe) auf mögliche Nester zu kontrollieren. Eventuell begonnene Brutten waren dann abzuwarten. Sollte kein Brutgeschäft nachgewiesen werden, so ist eine Entfernung der Gehölze nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auch innerhalb der Brutzeit möglich.

#### M 2:

Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartiere von Zwergfledermäusen in und an dem Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere auszugleichen. Bei Nachweis von Mausebussard, Sperber oder Turmfalke in dem Horst und bei erforderlicher Fällung dieses Baumes sind künstliche Ersatzhorste anzubringen. Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der Bautätigkeiten bzw. Abbrucharbeiten erfolgen. Vorzusehen sind diese jeweils in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet:

- 3 Kästen zur Anbringung an Gebäuden oder Bäumen (Einzelbäume oder Waldrand) als Kompensationsmaßnahme für den Haussperling.
- 5 Kästen zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für die Zwergfledermaus
- 2 Kunsthorste zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für Mausebussard, Sperber und Turmfalke.

## ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 67
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NHN, z.B. 73.14 m (Bestand)
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Einzelbaum

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

## RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils aktuellen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW, S. 256 / SGV. NRW, S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 20. Mai 2014 (GV. NRW, S. 294)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW, S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW, S. 185)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW, S. 208)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW, S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW, S. 133)

## FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN. (Höchstmaß)
- nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche/private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Rad-/ Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze der Lärmpegelbereiche

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom .....

Ausgefertigt: Sankt Augustin, den .....

Stadt Sankt Augustin  
Der Bürgermeister  
FB-Stadtplanung und Bauordnung  
Im Auftrag:

(Siegel) .....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom .....

Rhein-Sieg-Kreis  
Der Landrat  
Vermessungsamt  
Im Auftrag:

(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dieser Beschluss wurde am .....

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....

Dieser Plan ist der Urkundsplan \*

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein \*

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....

\* Nichtzutreffendes streichen

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit vom .....

Der Rat bzw. Ausschuss hat am .....

Sankt Augustin, den .....

Erster Beigeordneter

(Siegel) .....

\* Nichtzutreffendes Absatz streichen

Entwurf und Anfertigung

Planungsbüro  
BKR Aachen  
Noky & Simon  
Stadtplaner, Umweltplaner,  
Landschaftsarchitekt  
Kircherhofscher Weg 6  
52066 Aachen

Aachen, den .....

Unterschrift

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Sieburg

Dieser Plan hat mit Begründung und wesentlichen Stellungnahmen nach Beschluss des Rates am .....

Die Auslegung wurde am .....

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....

Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde vom Rat am .....

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....

Dieser Plan wurde der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am .....

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....

Köln, den .....

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag:

(Siegel) .....

\* Nichtzutreffendes streichen

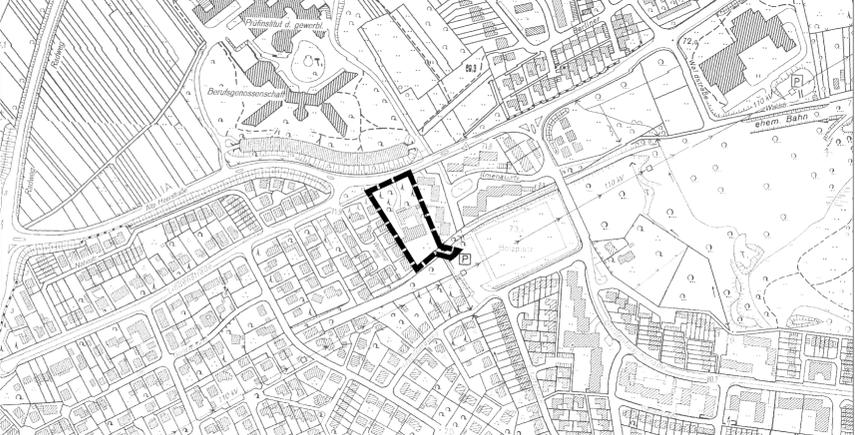
Die Bekanntmachung der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses,\* erfolge am .....

Der Bebauungsplan ist somit am .....

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....

\* Nichtzutreffendes streichen



ÜBERSICHT 1: 5000

## ENTWURF

### Bebauungsplan Nr. 229

### "Alte Heerstraße"

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Hangelar

Flur(en): 3 und 5