

**Bebauungsplan
Nr. 525/A
„Dammstraße“**

Textliche Festsetzungen

Entwurfsstand vom 03.08.2016

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

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

- Kindertageseinrichtungen

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

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaut, jedoch um max. 50% überschritten werden.

A 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudemit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig.

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

A 4.1 Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

A 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Spielanlagen, Spielgeräteschuppen und Einfriedungen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, so lange sie nicht mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Widerspruch stehen.

A 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A 5.1 Baufeldfreimachung und Gebäuderückbau

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung der Gehölze und der Rückbau des Kita-Gebäudes, sollen zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

A 5.2 Gebäudebegehung

Vor Abbruch des Bestandsgebäudes ist eine Gebäudebegehung zwecks weitergehender Untersuchung möglicher Winterquartiere für Fledermäuse erforderlich

A 5.3 Ersatz von Sommerquartieren für Fledermäuse

Für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren gebäudenutzender Fledermäuse ist in Abstimmung mit dem Bauherrn und der Stadt Sankt Augustin eine adäquate Anzahl an Ersatzquartieren zu schaffen, die in geeigneten Bereichen der neuen Baukörper, alternativ an Bestandsgebäuden des Umfeldes anzubringen sind.

A 5.4 Erhalt von Bestandshölzern

Ältere Bestandsbäume auf dem Bestandsgelände der Kindertagesstätte, sind, so weit möglich, zu erhalten und in die Neuplanung des Außenbereiches der Tagesstätte mit zu integrieren.

B Hinweise

B 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.

B 2 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 Wahnachtalsperrenverbandes bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone IIB sind zu beachten.

B 3 Ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz

Als ergänzende Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen, Ruheräume im südlichen Bereich des Gebäudekörpers unterzubringen und diese mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.