

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße'
der Stadt Sankt Augustin**

Stand 31.10.2016

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 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.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern die Oberkante First.

2.2 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.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen bis max. 30 cbm umbauten Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 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.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone, Lichtschächte, Lüftungsanlagen und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig.

5. 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 Südseite zu orientieren oder mit schallgedämmten automatischen Lüftungsanlagen auszustatten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauNV i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 6.1 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.
- 6.2 Bei Doppelhäusern sind 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 Gesamterscheinungsbild 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. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher schriftlich der LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22) anzuzeigen, den Mitarbeitern des Fachamtes jederzeit ein Betretungsrecht zu gewähren, die Erdarbeiten zu überwachen, beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde eine Untersuchung im angemessenem Umfang durchzuführen. Es können auf Grund dadurch entstehender Verzögerungen bei der Baumaßnahme keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Mit der gemäß § 75 Abs.7 BauO NRW einzureichenden Baubeginnanzeige ist nachzuweisen, dass das LVR-Amt informiert worden ist.

Baugrund / Erdbebengefährdung

Den Baugrund bilden sowohl sandige Böden aus Flugsand (Quartär) als auch staunasse Böden aus sandigen – tonigen Substraten (Köln – Schichten / Tertiär). Im südlichen Abschnitt des Plangebietes

(westlich des Sportplatzes) schließt ein grundwasserbeeinflusster Boden an. Die Baugrund- und Versickerungseigenschaften der Böden sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Der höchstmögliche Grundwasserstand ist in Erfahrung zu bringen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet (Gemarkung Hangelar) ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - NRW, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Abfallwirtschaft/Altlasten/Bodenschutz

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Werden bei den Erdarbeiten organoleptisch auffällige Bodenhorizonte oder Auffüllungsmaterialien angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz unverzüglich zu informieren (Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Das anfallende Aushubmaterial 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.

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 Alfter-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.

Gewässerschutz / Niederschlagswasserbeseitigung

Für das geplante Brückenbauwerk über den Petzbach ist eine Genehmigung vom Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz (Untere Wasserbehörde) erforderlich, da es sich um eine Anlage in und an Gewässern gemäß § 36 WHG i.V.m. § 22 LWG NRW handelt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur möglich, wenn keine verunreinigten Böden vorhanden sind und der Boden versickerungsfähig ist. Dies ist mittels Gutachten nachzuweisen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz (Untere Wasserbehörde) zu beantragen.

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 Geländehöhe zugrunde zu legen.

Haustechnik / CO₂ Minimierung / Erneuerbare Energien

In den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sind Regelungen zur CO₂-Minimierung für Wohngebäude mit Wärmepumpen / Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie zum Nachweise der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien aufzunehmen.

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 Kreuz, Stand 04. Mai 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 bzw. das Gebäude wenige Tage zuvor von einer fachkundigen Person (z.B. Biologe) auf mögliche Nester zu kontrollieren. Eventuell begonnene Bruten wären dann abzuwarten. Sollte kein Brutgeschehen 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 Mäusebussard, 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 Mäusebussard, Sperber und Turmfalke