# BEBAUUNGSPLAN NR. 417 - "KLÖCKNER-MANNSTAEDT-STRASSE"

# STADT SANKT AUGUSTIN - MENDEN

## - ENTWURF -

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERK UND HINWEISE

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- sowie Schank- und Speisewirtschaften

in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete unzulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf höchstens sechs und in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 auf höchstens eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Firsthöhe (FH)/Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Firsthöhe/Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. ausnahmsweise überschritten werden.

#### 1.3 Stellplätze, Garagen und Carports

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind Pkw-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB nur in den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze" zulässig. Garagen und Carports sind in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, Balkone und Erker um maximal 2,00 m überschritten werden.

#### 1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### 1.6 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (EDH) in offener Bauweise (o) zulässig.

#### 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Erhalt von Bäumen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist der durch Planzeichen zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche" zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Kronentraufbereich gegebenen Höhen sind zu erhalten. Dies gilt auch für die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin geschützte Blutbuche an der Klöckner-Mannstaedt-Straße (Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 206/8), deren Krone in das Plangebiet hineinragt.

**Anpflanzen von Bäumen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Plangeltungsbereich standortgerechte heimische Bäume aus Arten und Qualitäten der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste wie folgt anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche, privat" mindestens **ein Baum**
- innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze" im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens **vier Bäume** und
- insbesondere den öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" **vier Bäume**.

Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Bäume (Spielplatzbepflanzung)

*Hochstamm mind. 4 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm:*

| | |
|---|---|
| Hainbuche i.S. | *Carpinus betulus* |
| Feld-Ahorn i.S. | *Acer campestre* |

Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld (Stellplatzbegrünung)

*Hochstamm mind. 4 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm:*

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn i.S. *A* | *cer campestre* |
| Mehlbeere i.S. | *Sorbus* |
| Stadtbirne | *Pyrus calleryana Chanticleer* |
| Purpur-Erle | *Alnus x spaethii* |

**Begrünung von Zäunen zur Grundstückseinfriedung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Zaunanlagen zur Grundstückseinfriedung diese zu begrünen sind. Dafür ist auf dem Grundstück, das durch die Zaunanlage eingefriedet wird, entlang des Zauns ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,75 m anzulegen und mit einer geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen. Pro laufenden Meter sind mindestens drei Pflanzen der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Geschnittene Hecke (Zaunbegrünung)

*Verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm:*

| | |
|---|---|
| Grüne Hecken-Berberitze | *Berberis thunbergii* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Liguster | *Ligustrum vulgare* |

**Dachbegrünung**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Flachdächer mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,10 m - zuzüglich von Filter und Drainschicht - dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung oder Ansaat von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelschösslingen, insbesondere von Sedum-Arten. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten sowie Dachterrassen.

#### 1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und onstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V - sind für Aufenthaltsräume von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes *SS* zur Grundfläche eines Raumes *SG* nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor *KAL* zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07
Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A) | Raumarten | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä. | Büroräume [1] und Ähnliches |
| | | erf. $R'_w$ des Außenbauteils in dB | | |
| I | bis 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | [2] | 50 | 45 |
| VII | > 80 | [2] | [2] | 50 |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

#### 2.1 Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer, d. h. Sattel- und Pultdächer, sowie begrünte Flachdächer zulässig.

#### 2.2 Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen sowie begrünte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

#### 2.3 Abfallsammelbehälter und -plätze

Stellplätze für Abfallsammelbehälter sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die nur dem Abstellen an Abfuhrtagen und nicht der dauerhaften Unterbringung von Abfallbehältern dienen.

### 3 Nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Anbaubeschränkungszone der BAB 560

Die Anbaubeschränkungszone der Autobahn (BAB) 560 gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 417 übernommen. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (BAB)

a) dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet , erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonsti-ger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungs-anlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 FStrG ist die Abstimmung mit der BundesstraßenverwaltungS außerhalb des Planverfahrens erforderlich. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Entwässerungseinrichtungen der BAB dürfen baulich nicht verändert werden.

### 4 Vermerk

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird im Bebauungsplan vermerkt, dass sich das Plangebiet - nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln - im Überschwemmungsbereich des Rheins bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) befindet.

### 5 Hinweise

#### 5.1 Verkehrslärmvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet. Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn (BAB) 560 und der Landesstraße 143 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können gegenüber den Straßenbaulastträgern nicht geltend gemacht werden. Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber den Straßenbaulastträgern besteht nicht

#### 5.2 Grundwasser und Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Sieg im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen befindet. Dies ist bei Hochbaumaßnahmen, insbesondere bei Gebäuden mit Keller, zu beachten. Vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen wird angeraten, die einzelnen Baugrundstücke im Hinblick auf ggf. erforderliche besondere Gründungs- und Bauschutzmaßnahmen hin zu untersuchen. Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn der Bauherrenschaft die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegt.

Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück sind beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf oder beim Wahnbachtalsperrenverband von der Bauherrenschaft einzuholen und den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der bauordnungs- und wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren vorzulegen. Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

#### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9031001210 4 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss. Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Gegebenheiten lassen die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im untersuchten Grundstücksbereich grundsätzlich zu (siehe „Hydrogeologisches und umweltHygienisches Gutachten für das Bauvorhaben: „B-Plan 417 Klöckner-Mannstaedt-Straße" in 43575 St. Augustin-Menden" der Slach & Partner mbB, Beratende Ingenieure, Februar 2017). Bei extremem Hochwasser ist eine mögliche Überflutung der Untersuchungsflächen und der Versickerungsanlagen in Kauf zu nehmen. Bei Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Beseitigung des Niederschlagswassers, ist auf die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände zu unterkellerten Gebäuden (i. d. R. mindestens 6,00 m) sowie zu Fremdgrundstücken (i. d. R. mindestens 2,00 m) zu achten.

Für die Sammlung und Speicherung von auf den Dachflächen der Gebäude anfallendem Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Sofern Zisternen zur Regenwasserspeicherung und Nutzung vorgesehen werden, sind diese mit einem Überlauf auszurüsten. Mündet der Überlauf in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück, handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes. Auch im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch die Versickerungsanlage ausgeschlossen werden kann. Die Inbetriebnahme oder Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen. Neben der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund stellen auch die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen, wobei voraussichtlich Stauräume zur Rückhaltung vorzusehen sein werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der straßen- und tiefbautechnischen Ausführungsplanung mit dem Tiefbauamt der Stadt Sankt Augustin und der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

#### 5.4 Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke im Plangebiet anfallendes bauschuthaltiges oder organoleptisch auffälliges 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.

#### 5.5 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) -BBodSchG wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gelten grundsätzlich die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" und die DIN 18918 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen", Hrsg. jeweils Deutsches Institut für Normung e. V., August 2002. Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Mai 1998 zu beachten. Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln sowie
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

#### 5.6 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung" des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen" (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

#### 5.7 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

#### 5.8 Bodendenkmäler

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichthal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

#### 5.9 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z. B. Rodungen nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

#### 5.10 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin vom 01.01.2002 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne. Die Rodung geschützter Bäume bedarf danach der Genehmigung durch die Stadt Sankt Augustin. Für die notwendigen Baumfällungen muss ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Sankt Augustin gestellt werden. Zu beachten ist, dass - je nach Stammumfang eines zu fällenden Baumes - die Neuanpflanzung mindestens eines Baums, ggf. auch mehrerer Ersatzbäume entsprechend der Baumschutzsatzung erforderlich ist. Der Ausgleich wird zu einem Teil in Form von Ersatzpflanzungen und zum anderen Teil als Ausgleichszahlung festgelegt werden. Dabei muss der Anteil der Ersatzpflanzungen geeignet sein, den Verlust durch Rodungsmaßnahmen ökologisch auszugleichen.

#### 5.11 Hinweise zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

Bei Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen wie das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen sowie das Merkblatt der Stadt Sankt Augustin über „Baumstandorte im Straßenraum" zu beachten. Für zu erhaltende Bäume ist sicherzustellen, dass der Wurzelbereich dieser Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) unversiegelt bleibt.

#### 5.12 Kinderspielflächensatzung

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Sankt Augustin über Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von privaten Spielplätzen für Kleinkinder - Kinderspielflächensatzung, die am 08.04.2004 in Kraft getreten ist.

#### 5.13 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Sankt Augustin Fachbereich 6 (Stadtplanung und Bauordnung), Fachbereich 7 (Tiefbau) sowie im Büro für Natur- und Umweltschutz (BNU) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### 5.14 Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen worden.

## ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z. B. WA 1 — Gliederung des Baugebiets
- WA z. B. 1 Wo — Allgemeines Wohngebiet, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH/OK max. = 63,00 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) (FH = Firsthöhe, OK = Oberkante)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- ED/H — nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P — Parkfläche, privat
- F&R — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ö — Grünfläche, öffentlich (ö) Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GSt/CP — Gemeinschaftsstellplätze als Carports zulässig
- GFL — mit Geh-, Fahr, - und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen Begünstigte gemäß Planeintragung

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB V / LPB V — z. B. *LPB V* — Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) - Grenze zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB)
- Zur Bestimmung der Maßnahmen in den unterschiedlichen Lärmpegelbereichen *(LPB)* vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- z.B. SD/PD/FD — Zulässige Dachformen: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ begrüntes Flachdach (FD)

Sonstige Darstellung, keine Festsetzung
- Müllronnenstellplatz an Abfuhrtagen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- III B — Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage (WG) Untere Sieg
- Abstandsort
- Hauptversorgungsleitung (Elektrizität), unterirdisch mit beidseitigen Schutzzonen
- Hauptversorgungsleitung (Elektrizität), oberirdisch (Freileitung)
- Grenze der Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - gemessen 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der BAB 560 *(zur besseren Übersichtlichkeit hier über die Plangebietsgrenzen hinausgehend dargestellt.)*

Zeichen der Kartenunterlage
- 257 — Flurstücksgrenze/ Flurstück Nr.
- (Kartenvermessungsnachweis für) Grenzpunkte
- 207,95 — Geländehöhe (Beispiel)
- Gehölzbestand
- Haupt-/Nebengebäude mit Hausnummer
- Garagen-/Wirtschafts-/Nebengebäude

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

## BEBAUUNGSPLAN NR. 417

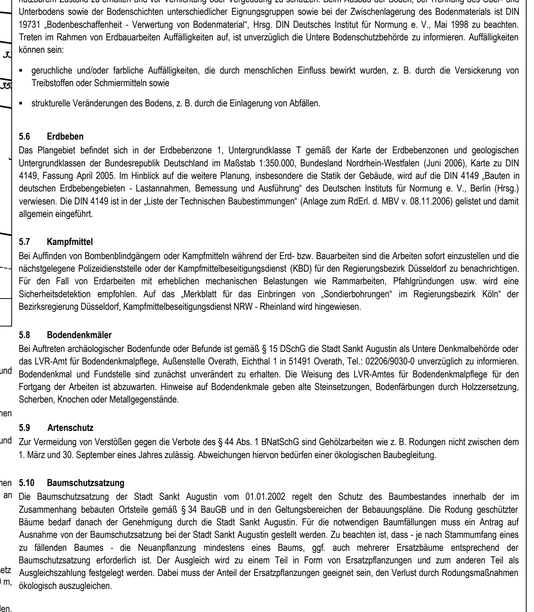
**"KLÖCKNER-MANNSTAEDT-STRASSE"**

GEMARKUNG OBERMENDEN, FLUR 6

- ENTWURF -

Stand: 13. März 2017

## ÜBERSICHT M 1:5.000




## VERFAHRENSDATEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Anforderungen des § 1 PlanZ VO.

Die Darstellung entspricht dem Zustand

vom .....

Ausgefertigt:

Sankt Augustin, den .....

Sankt Augustin
Der Bürgermeister

FB Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrage:

(Siegel) .....

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

Siegburg, den .....

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Katasteramt
Im Auftrag:

(Siegel) .....

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

.....

den .....

(Siegel) .....

Der Rat hat am ..... beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin, den .....

.....
Bürgermeister

(Siegel)

.....
Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde

am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

Die frühzeitige, öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit ist in der Zeit

vom 4. April 2016 bis zum 29. April 2016

einschließlich erfolgt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Am 21. April 2016 hat außerdem eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates

am ..... in der Zeit

vom .....

bis zum .....
einschließlich öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

..... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Sankt Augustin, den .....

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter