Bebauungsplan
Nr. 525/A
„Dammstraße“

Textliche Festsetzungen

Stand zum Satzungsbeschluss vom 28.08.2017

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

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

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

- Kindertageseinrichtungen

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

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

Die zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ~~nach § 19 Abs. 4 BauNVO~~ mit baulichen Anlagen gem § 19 Abs. 4 BauNVO ~~bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaut, jedoch um max. 50% überschritten~~ bebaut 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 Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. ~~Landesrecht~~ Landesbauordnung NRW 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 Wahnbachtalsperrenverbandes bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone IIIB sind zu beachten.

Das Niederschlagswasser von Fahr und Stellflächen ist demnach über die belebte Bodenzone in Mulden zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dachflächen (ausgenommen Metalldächer) kann in Rigolen versickert werden Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche

Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

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.

B 4 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.

Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die planungsgegenständliche Kindertagesstätte

B 5 Mutterboden

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.

B 6 Kampfmittelbeseitigung

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

B 7 Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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 Abfall Wirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbausteile vorzulegen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubst sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfall Wirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

B 8 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen (BGI 5104 und RASt 06 sind bei der Planung von Erschließungsflächen zu berücksichtigen

B 9 Hochwassergefahr und Hochwasserrisiko

Das Plangebiet ist nach den zum Zeitpunkt der Planerstellung geltenden Hochwassergefahren-/ Hochwasserrisikokarten bei einem extremen Hochwasserabfluss, HQextrem betroffen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Interesse eines vorbeugenden Hochwasserschutzes bzw. einer Schadensminimierung im Hochwasserfall bei zu errichtende Anlagen eine eigenverantwortliche Bauvorsorge zur Minimierung möglicher Überflutungsschäden getroffen werden sollte.

In diesem Zusammenhang wird auf die „Hochwasserfibel,- Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom März 2015 hingewiesen.