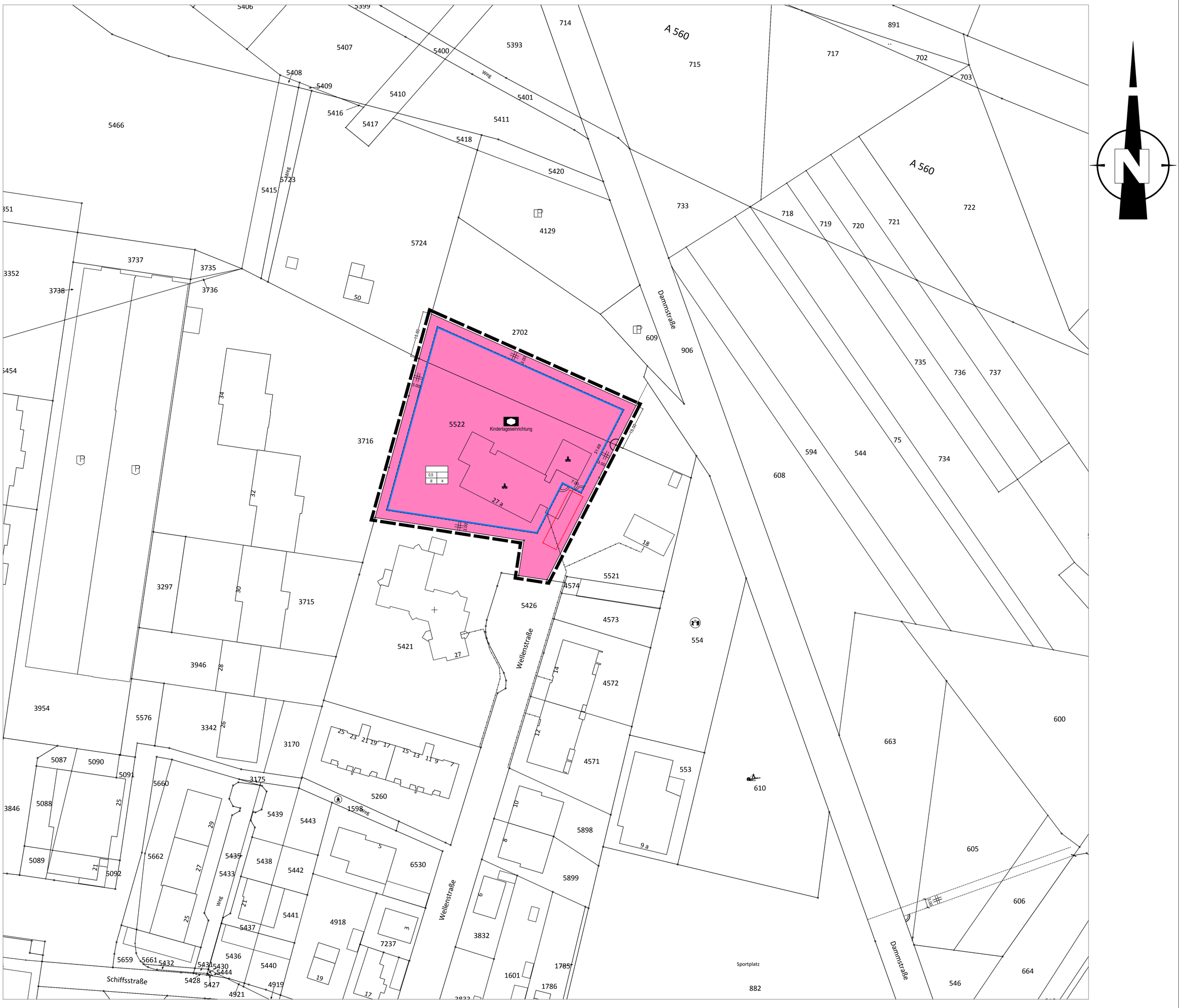
BEBAUUNGSPLAN

525/A - "DAMMSTRASSE"

STADT SANKT AUGUSTIN



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 mit baulichen Anlagen gem § 19 Abs. 4 BauNVO 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. 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 Bodenaufüllungen) 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.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- • Wohngebäude ohne Hausnummer
- X Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I II usw. Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- 58,75 Höhenlage über NHN, z.B. 58,75 m
- 100 Höhenlinie über NHN, z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Leitungsmast
- Nadelbaumreihe
- Hecke (Laub- Nadelhölzer)
- Einzelbaum
- Einzelbaum mit Kronenrand

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2007, (GV. NRW 2007 S. 226, 316).

Landesbauordnung (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)

GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

LWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung
- oberirdisch
- unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E - Freileitung / E,- Kabel
- G Ferngasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- DE Einzeldenkmal
- SAN Sanierungsgebiet
- EB zu erhaltende Gebäude / sonstige baul. Anlage
- zu beseitigende Gebäude / bauliche Anlagen

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

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze / Garagen
- St/GSt Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa Garagen / Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltungsmaßnahme
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO WOCH Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenendhausgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, z.B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B.
- GR Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse
- II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Geschosse
- (III) Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. 3 Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl / GRZ, z.B. 0,4
- (0,8) Geschossflächenzahl / GFZ, z.B. 0,8
- 3,0 Baumassenzahl / BMZ, z.B. 3,0
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z.B. halboffen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- 30°/45° Dachneigung - untere / obere Grenze, z.B. 30° bis 45°
- FD Flachdach
- SD Satteldach / Krüppelwalmdach
- WD Walmdach

Nutzungsschema

GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse z.B. II	Bauweise z.B. a

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- Empfohlene Flächenaufteilung
- P Empfohlene Parkstreifen, -buchten

* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Textfestsetzungen.
* Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste).
Auf die neben diesem Plan geltende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW wird hingewiesen.
* Nichtzutreffendes streichen

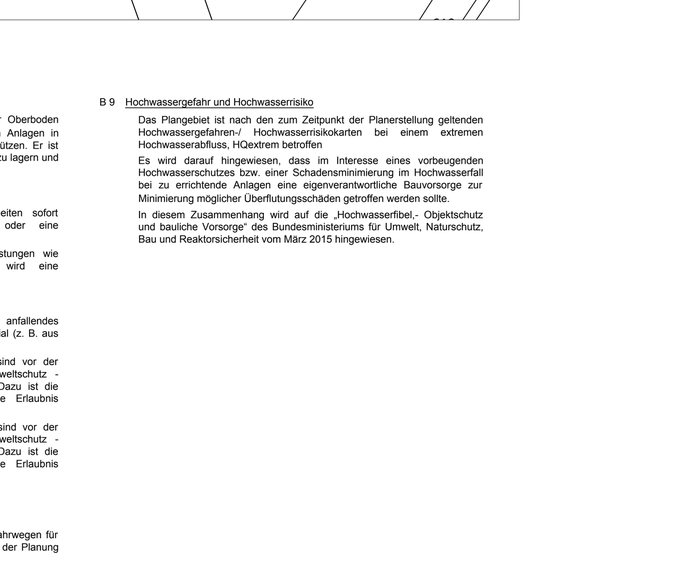
Bebauungsplan Nr. 525 - Dammstraße

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Siegburg - Müllorf

Flur(en): 1

ÜBERSICHT 1: 5000



Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 18.06.2015.

Ausgefertigt:
Sankt Augustin,
den .....
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag:
(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 18.06.2015 überein.
Siegburg, den 20
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Vermessungsamt
Im Auftrag:
(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
.....
den 20
(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 Bürger ist in der Zeit
vom 20
bis 20
* erfolgt. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Rat bzw. Ausschuss hat am ..... 20 ..... beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen. *
Sankt Augustin,
den 20
(Siegel) .....
Erster Beigeordneter
* Nichtzutreffenden Absatz streichen

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates
am ..... in der
Zeit vom .....
bis .....
öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am .....
ortsüblich bekannt gemacht.
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Sankt Augustin,den .....
(Siegel) .....
Erster Beigeordneter
.... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom ..... 20 .....
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Sankt Augustin,den 20
(Siegel) .....
Erster Beigeordneter
* Nichtzutreffendes streichen

Dieser Plan wurde vom Rat am ..... als Satzung beschlossen
(§ 10 BauGB, § 86 BauO NRW).
Sankt Augustin,
den .....
.....
Bürgermeister
(Siegel)
.....
Ratsmitglied
Dieser Plan ist der Urkundsplan. *
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. *
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text. *
Sankt Augustin,
den .....
(Siegel) .....
Erster Beigeordneter
* Nichtzutreffendes streichen

Dieser Plan wurde der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am .....20 ..... vorgelegt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....
AZ.: .....
Köln, den .....
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....
Der Bebauungsplan ist somit am ..... in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB).
Sankt Augustin,
den .....
(Siegel) .....
Bürgermeister
* Nichtzutreffendes streichen

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Sankt Augustin, den .....
Im Auftrage:
(Siegel) .....
Entwurf: .....
Fertigung/Vermaßung: .....
Kolloriert: .....
Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Siegburg