

STADT SANKT AUGUSTIN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 209, „PÜTZCHENSWEG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, eingeschränktes Gewerbegebiet („GEe“) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

Die Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. (2 und 3) BauNVO sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlich stören (§ 31 (1) BauGB). Diese Ausnahme ist gutachterlich zu belegen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Schrottplätze, Abwrackplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handels- und Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maximale Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika (Flachdach) bzw. die Firstlinie (geneigtes Dach).

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Masten, technische Aufbauten sind bis zu 5 m zulässig, wenn die o.g. Bauteile um ihre realisierte Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten und eingehaust werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Vordächer dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Passiver Schallschutz zum Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) von Büro- und Aufenthaltsräumen müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Stand: Juli 2016) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite bzw. eines Geschosses niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

7. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel (VM1 und VM2)

Baufeldräumungen (Rodung der Gehölze, Beseitigung der übrigen Vegetation) sind innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (VM1).

Bei größeren Glasflächen an den Gebäuden ist der Einbau von hochwirksamem Vogelschutzglas vorzunehmen (VM2).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse (VM3 und VM4)

Falls im Bereich der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen die Fällung eines Baumes mit einem Stammumfang in 100 cm Höhe von mehr als 100 cm erforderlich wird, muss dies

abweichend von VM1 innerhalb des Zeitraums vom 15. November bis 28. Februar durchgeführt werden. Bei Baumfällungen innerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 14. November ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Kontrolle muss kurzfristig vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen. Falls es zu Nachweisen von Fledermäusen kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die jeweiligen Arten verschoben werden und ggf. Quartiere ersetzt werden. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen (VM3).

In der in der Planzeichnung mit „VM4“ bezeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind sämtliche Gehölze auf Dauer zu erhalten und bei altersbedingtem Ausfall zu ersetzen (VM4).

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Frei aufgestellte Werbepylonen und Werbeanlagen oberhalb der Dachflächenoberkante (Firstlinie bei geneigten Dächern und Oberkante Attika bei Flachdächern) sind nicht zulässig. Die Größe der Werbeanlagen am jeweiligen Gebäude wird auf maximal 3 qm beschränkt.

III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

Die Anbauverbotszone nach § 9 (1) FStrG sowie die Anbaubeschränkungszone nach § 9 (2) FStrG entlang der Bundesstraße 56 sind in der Planzeichnung eingetragen und zu beachten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Grundstücke, die an die Bundesstraße 56 angrenzen, sind dort dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

IV. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. 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. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Sicherheitsdetektion. In diesem Falle ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD zu beachten.

2. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des

Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

3. Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser

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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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 anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldes „Schröder“. Es liegt desweiteren in einem Bereich, in dem tagesnaher Altbergbau nicht auszuschließen ist. Die genaue Lage und Ausdehnung dieses Bergbaues ist nicht bekannt. Dieser bis in eine Tiefe von ca. 25 m umgegangener Altbergbau kann möglicherweise auch heute noch in Form von Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüchen auf die Tagesoberfläche einwirken. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist daher die Einschaltung eines Sachverständigen zu empfehlen.

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein- Westfalen (Karte zur DIN 4149) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 1 in der geologischen Unterklasse T zugeordnet.

5. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

Sie können während der üblichen Öffnungszeiten des Fachdienstes 6/30 (Bauaufsicht) bei der Stadt Sankt Augustin, Markt 1 in der Etage 2 eingesehen werden.

Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.