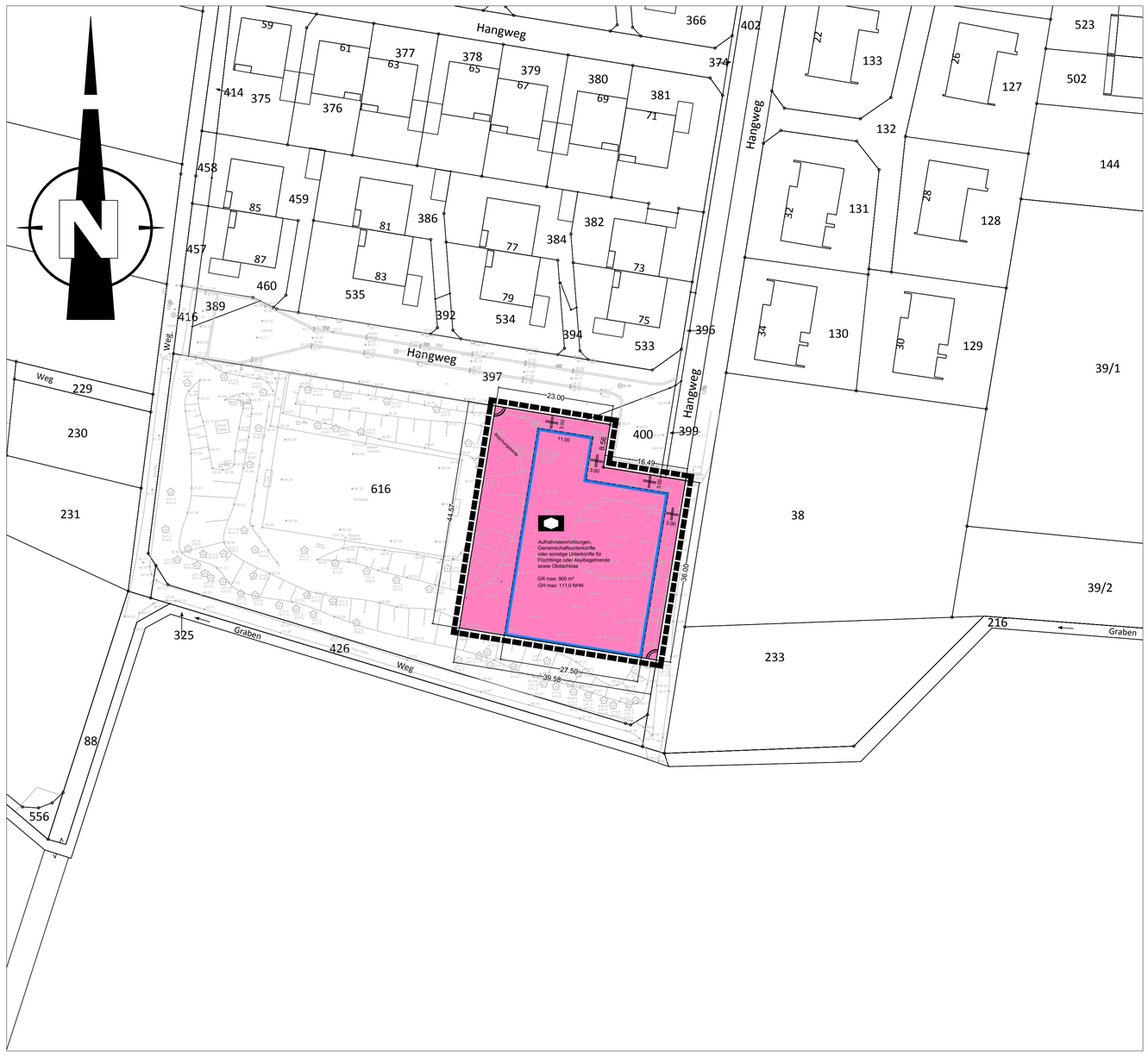
BEBAUUNGSPLAN

805 - "GÄNSEPÜTZ"

4. ÄNDERUNG

STADT SANKT AUGUSTIN



A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

- Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte, oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende sowie Obdachlose

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

A 2.1 Zulässige Grundfläche (GR max) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche GR max wird auf 900 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR max) darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden

A 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe GH max ist auf 111,00 Metern über NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist:

- bei Flachdächern die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses.
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten, technische Aufbauten, Solaranlagen können ausnahmsweise bis zu 1,50 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

A 3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

A 3.1 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

B 1 Dachform und -neigung, Firstrichtung

Zulässig sind Flach- sowie Satteldächer mit einer Neigung bis 40°

B 2 Dachaufbauten

Solaranlagen müssen einen Abstand von 1,50 m von der Dachkante einhalten und blendfrei für die umgebende Bebauung und den Straßenverkehr sein.

B 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 1,4 m zulässig. Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Mauern zulässig, wenn Sie als Stützmauern erforderlich sind.

C Hinweise

C 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.

C 2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Stadt Sankt Augustin abzustimmen.

Die Baumschutzsatzung kann im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Büro für Natur und Umweltschutz (Martk1, Sankt Augustin) sowie auf der städtischen Internetseite (www.sankt-augustin.de) eingesehen werden.

C 3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

C 4 Bodenschutz

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.

C 5 Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

C 6 Kampfmittelbeseitigung

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat sollten diese auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden, zur genauen Festlegung des Bereichs ist die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

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

C 7 Abfallwirtschaft

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

Das im Rahmen der Baureifmachnung 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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

C 8 Abfallbeseitigung

Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfall-behälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

C 9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

C 10 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. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

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
- Straßeninkasten
- Straßenlaterne
- Leitungsmast
- Nadelbaumreihe
- Hecke (Laub- Nadelhölzer)
- Einzelbaum
- Einzelbaum mit Kronenrand

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsnisse 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
- Ü 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
- DK Einzeldenkmal
- GBA Sanierungsgebiet
- III 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
- λ 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

Nutzungsart z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. I
GRZ	GFZ
Bauweise z.B. o	Dachform / Dachneigung z.B. SD / 30° - 45°

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

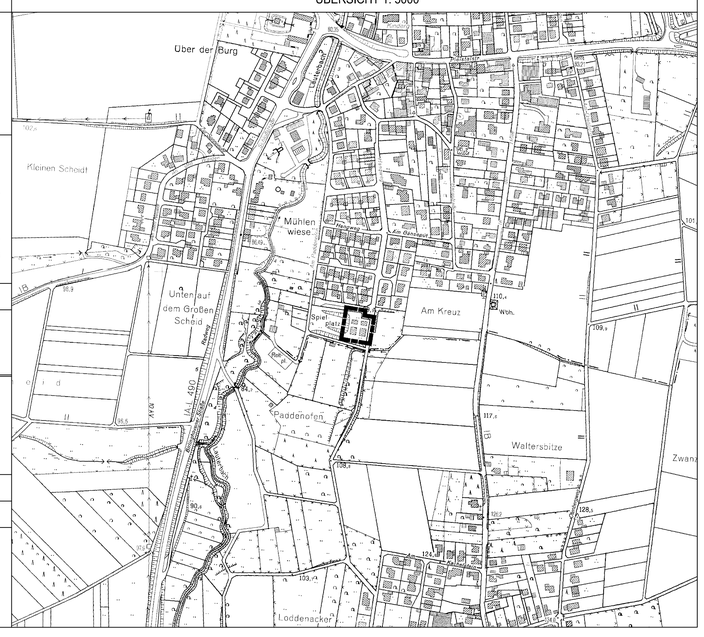
Bebauungsplan Nr. 805 GÄNSEPÜTZ 4. Änderung

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Birlinghoven

Flur(en): 2

ÜBERSICHT 1: 5000



Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 17.07.2015.

Ausgefertigt:
Sankt Augustin,

den .....

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag:

(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis vom 17.07.2015 überein.

Siegburg, den 20

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Vermessungsamt
Im Auftrag:

(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebau-lichen 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

.....
Erster Beigeordneter

(Siegel)

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

Dieser Plan wurde vom Rat am als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 86 BauO NRW).

Sankt Augustin,

den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

.....
Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkunds-plan. *
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. *
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Fest-setzungen 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: .....

Kolorierf: .....

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Planungsamt - in Siegburg