

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 BauGB sowie §§1 und 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Sie darf gem. §19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf max. 0,5 GRZ überschritten werden.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 56,90 m über NHN liegen. Der Bezugspunkt wird definiert als 56,40 NHN und ergibt sich aus der Mittelung der durchschnittlich im Plangebiet vorhandenen Höhenpunkte.

2.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 18 BauNVO)

Im WA1 dürfen bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 65,40 m über NHN nicht überschritten werden.

Im WA 2 dürfen bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 64,40 m über NHN nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe bei Flachdächern ist der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand (Oberkante Attika), bei Gebäuden mit geneigten Dächern der obere Abschluss der Dachhaut (First).

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile, die durch Technik und genutzte Aufbauten bedingt sind, ausnahmsweise um bis zu 1,50 Meter überschritten werden.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten ist bis zu einem Maß von 3,00m zulässig, sofern die zulässige GRZ eingehalten wird und folgende Kriterien erfüllt sind:

- Der seitliche Grenzabstand von 3,00m ist einzuhalten.
- Die Überschreitung ist nur eingeschossig, maximal 3,50m über Geländeoberfläche zulässig.

- Sofern sich die rückwärtige Baugrenze entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet, müssen Wintergärten und überdachte Terrassen einen Abstand von 3,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5 Stellplätze, Carports und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Bei Garagen ist darüberhinaus ein Mindestabstand von 5,0 m im Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

6 Nebenanlagen (§9 (1) Nr.10 BauGB i.V.m. §14 (1) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind über das Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO bis zu einem max. Volumen von insgesamt 30 m³ zulässig (§14 (1) BauNVO).

Anlagen zur Speicherung (z.B. Zisternen) oder Versickerung (z.B. Mulden) von Niederschlagswasser, sind hierauf nicht anzurechnen.

7 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes und Festsetzungen zum Artenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB

7.1 Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen dienen als private Hausgärten. Die als öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bereiche sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

7.2 Pflanzung von Bäumen und Anlage einer Strauchhecke in den öffentlichen Grünflächen (§9(1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot PG1: Pflanzung von Bäumen

Es sind insgesamt mindestens 4 hochstämmige klein- bis mittelkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestzahl der Bäume ist bindend. Die Standräume der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen anzulegen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 10 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m³ zu sichern.

Vorschlag Baumart: Acer campestre - Feldahorn

Mindestpflanzqualität: Hst., 3 xv, mit Ballen, StU 20-25 cm, Mindestanzahl: 4 Bäume

Pflanzgebot PG2: Anlage einer Strauchhecke

Auf der im Maßnahmenplan dargestellten Fläche ist eine freiwachsende Strauchhecke anzulegen. Die Pflanzenauswahl kann heimische Straucharten sowie nicht heimische Ziergehölze umfassen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzfläche: 496 m².

Vorschlag der Gehölzarten:

Buddleja davidii in Sorten-Schmetterlingsflieder

Ligustrum vulgare –gewöhnlicher Liguster

Rosa canina – Hundsrose

Rosa rugosa – Kartoffelrose

Spiraea vanhouttei – Prachtspiere

Sambucus nigra – schwarzer Holunder.

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv, 60-100, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m.

7.3 Begrünung von Flachdächern gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB

Flachdächer (0 Grad - 5 Grad) sind zu mindestens 60% zu begrünen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden."

7.4 Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 LWG NRW, §55 (2) WHG i. V. m. §9 (4) BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu nicht wasserundurchlässig ausgeführten, unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

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

Um direkte Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen sind die Rodungsarbeiten im Winter ab Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Nist- und Brutzeiten (in der Zeit vom 01. März bis 30. September) gem. § 39 (5) BNatSchG durchzuführen.

8 Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß (§ 9 (1a) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu 36,89 % und den Baugebietsflächen zu 63,11 % zugeordnet.

Die zu kompensierenden Eingriffe erfolgen innerhalb des Plangebietes auf folgenden Flächen:

Gemarkung Obermenden, Flur 1

Flurstücke 333/41, 334/41, 500, Teil v. 1232, Teil v. 1233, Teil v. 797, Teil v. 969, Teil v. 968, Teil v. 787, 609, 846, 847, Teil v. 848, Teil v. 967, Teil v. 1079, Teil v. 1093, Teil v. 1092, 1164, Teil v. 1165, Teil v. 1166

Gemarkung Obermenden, Flur 12

Flurstücke 10, 60

Gemarkung Obermenden, Flur 5

Flurstücke Teil v. 1335, Teil v. 1338, 1334, 1337, Teil v. 1276, Teil v. 604, Teil v. 603, Teil v. 602, Teil v. 601, Teil v. 600, Teil v. 599, Teil v. 598, Teil v. 597

Die Kompensation erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf folgenden Flächen:

Fläche A 1 - Extensivacker

Flächengröße: 2.326,40 m²

Lage: Gemarkung Hangelar, Flur 4, anteilige Flurstücke 2, 3, 4, 227, 229, 231, 233, 235, 237

Flächen B 6, B 8, B 9 und B 10 – Offenlandbiotope mit Lesesteinhaufen

Flächengröße: zusammen 3.941 m²

Lage B 6:	Größe	2.246,67 m ² ,	Gemarkung	Hangelar,	Flur	4,
			anteilige Flurstücke	2, 3, 4, 227, 229, 231, 233, 235, 237		
Lage B 8:	Größe	1.186 m ² ,	Gemarkung	Meindorf (54048),	Flur	1,
			Flurstück	2206 und anteilig 1791		
Lage B 9:	Größe	238,34 m ² ,	Gemarkung	Meindorf (54048),	Flur	1,
			anteilige Flurstücke	1327 und 1328		
Lage B 10:	Größe	270,13 m ² ,	Gemarkung	Meindorf (54048),	Flur	1,
			anteiliges Flurstück	961		

II Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V. m. § 9 (4) BauGB)

1 Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdächer bis 5 Grad, Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 20 Grad und Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig.
Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.

2 Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten und Dachausschnitte darf 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

3 Vorgartengestaltung

Als Vorgärten werden die Flächen bezeichnet, die sich zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem realisierten Gebäude befinden.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich in einer Nebenanlage (Müllbox o. ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckenpflanzung o. ä.).

4 Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur freiwachsende Hecken und Schnitthecken aus heimischen Pflanzen oder Zäune in Kombination mit Pflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 1,20m im Vorgartenbereich nicht überschreiten.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1 Wasserschutzgebietsverordnung

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnachtalsperrenverbandes bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone IIIB ist zu beachten.

Für Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

IV Hinweise

1 Kampfmittelbeseitigung

Für das Gebiet liegt eine Bewertung über Kampfmittel seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vor. Da im Gebiet Kampfhandlungen stattfanden wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten muss der KBD (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln) unter Angabe des Aktenzeichens (22.5-3-5382056-283/14) beteiligt werden, um eine geophysikalische Untersuchung vorzunehmen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des KBD eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung, incl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf.

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

2 Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. Nr.: 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 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T.

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.

4 Niederschlagswasser

In neuen Baugebieten (seit dem 1.1.1996) ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§55(2) WHG). Siehe auch hier die Vorgaben des Rd. Erl. „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß §51a des Landeswassergesetzes“ vom 18.5.1998.

Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Voraussetzungen lassen die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet unter der Bedingung zu, dass bis zur Kiessande führenden Schicht ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss¹. Hierfür darf kein Recycling-Material verwendet werden.

Für eine Versickerungsanlage ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen. Diese wird Teil der Baugenehmigung und sollte rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

5 Abwasser

Erforderliche Kanalbaumaßnahmen sind gemäß ATV-DVWK-Arbeitsblatt A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

6 Straßenbau

Bei erforderlichen Straßenbaumaßnahmen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ zu beachten.

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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, unter Angabe der Entsorgungsanlage oder einer Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbaustelle, anzuzeigen.

¹ Hydrogeologisches Gutachten Dr. Hemling, Gräfe & Becker vom 22.5.2014, S. 8

Stark eingeschränkt ist gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung der Einsatz von Recyclingmaterial, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen Stoffen. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustellen ist unzulässig. Eine Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge ist nur auf speziell dafür genehmigten, befestigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen zulässig. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Baumaschinen ist auf befestigte Flächen mit Anschluss an o.g. Entwässerungseinrichtungen zu beschränken. Baufahrzeuge und Baumaschinen sind täglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Austritt wassergefährdender Stoffe, zu überprüfen. Schon geringfügige Schäden sind sofort zu beheben. Ansonsten sind schadhafte Fahrzeuge und Maschinen kurzfristig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.

Die Bereithaltung von Ölbindemitteln und anderen Sicherheitsmaterialien in ausreichender Menge für unvorhersehbare Schadensfälle ist zu gewährleisten. Sanitäre Anlagen im Rahmen von Baumaßnahmen sind abflusslos zu errichten. Eine Einweisung der Baufirmen auf die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen in Wasserschutzgebieten hat zu erfolgen. Die Aufsichtsbehörden und der Wahnbachtalsperrenverband sind bei Ereignissen, die eine Gefährdung des Grundwassers oder eines Oberflächengewässers besorgen lassen, unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Befestigung aller durch Kraftfahrzeuge befahrbaren Flächen (Straßen, private Zufahrten, Stellplätze, etc.) mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, sickerfähiges Pflaster etc.) ist unzulässig. Der Einbau von Recyclingbaustoffen dieser Wasserschutzzone ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

8 Bodenschutz

Bei der Einrichtung der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Dabei sind gefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe und Baureste sind ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so wird unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz informiert (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.

9 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ vom Februar 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10 Schutz von Bäumen und Gehölzen

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen, auch angrenzender Grundstücke, ist bei den Bauarbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen die DIN 18920 zu beachten. Demnach sind Baumaßnahmen im Kronentraufbereich von Bäumen in Handschachtung von Fachpersonal vorzunehmen, um auch die Wurzelversorgung fachgerecht durchzuführen. Anschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind unbedingt zu vermeiden. Zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen ist die Errichtung eines Schutzzaunes mit einer Mindesthöhe von 1,80 m erforderlich. Er wird ortsfest eingebaut und bleibt während der gesamten Bauzeit vor Ort.

11 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die den textlichen Festsetzungen 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.

