

BEBAUUNGSPLAN NR. 417 - "KLÖCKNER-MANNSTAEDT-STRASSE"

STADT SANKT AUGUSTIN - MENDEN

- SATZUNG -



- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERK UND HINWEISE**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen sind:
• der Versorgung des Geschäfts dienenden Läden
• sowie Schenk- und Spielplatzanlagen
in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO werden nach § 4 Abs. 4 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 wird die höchstmögliche Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auf höchstens sechs und in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 auf höchstens eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Grundflächen der § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO genannten Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebengärten im Sinne des § 14 BauGB und durch bauliche Anlagen außerhalb der Gebäudemasse, durch die das Baugrundstück unmittelbar wird, nicht überschritten werden darf.
Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulicher Art oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn außerdem fachlich qualifiziert nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO genannten Anlagen eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit geschieht ist.
- Höhe baulicher Anlagen und Gebäude**
Die Festhöhe (H) übersteigt die zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO festgesetzte und in Bebauungsplänen angegebene maximale Höhe über Normalhöhennull (NN) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Festhöhe übersteigt die Höhe der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude die in den Bebauungsplänen festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen durch die Technik bedingte und gerechtfertigte Abweichungen, wie z. B. bei Erdgeschossaufbauten, Aufwandskranen, Ausgängen von notwendigen Treppenhäusern, Lichtpunkten usw. ausnahmsweise überschritten werden.
- 1.3. Stellplätze, Gärten und Carports**
In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und Pkw-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2 BauGB nur in den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig. Gärten und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 gemäß § 12 Abs. 6 BauVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, Balkone und Erker um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 1.5. Bauweise**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (EDH) in offener Bauweise (G) zulässig.
- 1.6. Aufschüttungen und Herstellung des Straßenkörpers**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB wird festgesetzt, dass flächenhafte Aufschüttungen innerhalb des öffentlichen Geländebereichs des Bebauungsplans, soweit sie zur Herstellung von Entwässerungsanlagen erforderlich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung zulässigen natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird festgesetzt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auch innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zulässig sind.
- 1.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Erhalt von Bäumen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist der durch Planzeichen zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb der Verbleibfläche besonderer Zweckbestimmung „einzelne Parkfläche“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Kronenrandausschnitt gegebenen Höhen sind zu erhalten. Dies gilt auch für die nach der Baumzuschneidung der Stadt Sankt Augustin geschätzte Blühhöhe der Köhler-Mannstaedt-Strasse (Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 205/8), deren Kante in das Plangebiet hineinragt.
- Anpflanzung von Bäumen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind im Plangebiet besondere stadtortsgerechte heimische Bäume auf Arten und Qualitäten der nachfolgenden Planzeichnung sowie folgende Kriterien zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:
• innerhalb der Verbleibfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche, privat“ mindestens ein Baum
• innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ in Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens vier Bäume und
• innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vier Bäume.
Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsdecke mit mindestens 10,00 qm vorzusehen. Die Baumbestehen sind gegen Überfäulen zu schützen. Planzeichnung sind ständort- und ländortgerecht zu erstellen.
- Bäume (Spezialanforderungen)**
Hochstamm mind. 4 verpflanzt, StU 18 - 20 cm:
Feld-Ahorn I.S. Acer campestre
- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 2.1. Anbaubereichszone der BAB 560**
Die Anbaubereichszone der BAB 560 gemäß § 9 Abs. 5 2. Fernstraßenregelung (FSR) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 417 übernommen. In einer Entfernung von 100 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (BAB), dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Automobilverkehrs wieder durch Lichtlenkung, Dampf, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder sonstige Gefahren und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stellen den baulichen Anlagen gleich.
- 2.2. Wasserschutzzone III B**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzbereichs Stadt Sankt Augustin-Mendel im unteren Sogebiet des Wasserschutzbereichs. Die Regelungen der am 1. Juli 1985 in Kraft getretenen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Erhaltung von Regengrabenanlagen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.
- 2.3. Abfallentsorgung**
Die Abfallentsorgung ist im Plangebiet durch die Abfallentsorgung der Stadt Sankt Augustin zu gewährleisten. Die Abfallentsorgung ist im Plangebiet durch die Abfallentsorgung der Stadt Sankt Augustin zu gewährleisten. Die Abfallentsorgung ist im Plangebiet durch die Abfallentsorgung der Stadt Sankt Augustin zu gewährleisten.
- 2.4. Geländemodellierung**
Flächenhafte Aufschüttungen im Plangebiet sind dem Geländeausbau angeordnet. Geländemodellierung ist im Plangebiet durch die Geländemodellierung der Stadt Sankt Augustin zu gewährleisten. Die Geländemodellierung ist im Plangebiet durch die Geländemodellierung der Stadt Sankt Augustin zu gewährleisten.

ZEICHNERKLÄRUNG				VERFAHRENSDATEN				RECHTSGRUNDLAGEN									
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)		Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)		Sonstige Planzeichen		Nutzungszonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)		Nutzungszonen, Darstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO)		Zeichen der Fortführung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauVO)		BEBAUUNGSPLAN NR. 417	
WA 1 Allgemeine Wohngebiete		0,4 Gründungsfläche Zurart der baulichen Nutzung															