

# **Bebauungsplan Nr. 607/8, 2. Änderung „An der alten Heerstraße“**

## **Textteil**

**Stand: 04.04.2019**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

#### **2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 In dem Baufenster [a] darf eine maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude von max. 83,20 m ü. NHN nicht überschritten werden.

2.2 In dem Baufenster [b] darf eine maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude von max. 80,50 m ü. NHN nicht überschritten werden.

2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise um maximal 3,00 m auf bis zu 30% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses von durch Technik bedingte und genutzte Aufbauten sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

#### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 In dem Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### **4. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Rasen einzusäen. Die Heckenpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze, die an Wohnbebauung entlang der Bahnstraße angrenzt, ist mindestens in einer Höhe von 1,6 m zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausfallende Pflanzen sind in mindestens gleicher Qualität zu ersetzen.

4.2 Die zwei bestehenden Bäume innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten, Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in mindestens gleicher Qualität zu ersetzen.

- 4.3 Flachdächer oberster Geschosse sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der durch ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf ausgewiesenen Schutzzone III B.

## **III. HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen.

Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. –rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachtlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

### **2. Abfallwirtschaft**

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

### **3. Bodenschutz**

Auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) - BBodSchG wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gelten grundsätzlich die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und die DIN 18918 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Ingenieur-biologische Sicherungsbauweisen“, Hrsg. jeweils Deutsches Institut für Normung e. V., August 2002.

Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Mai 1998 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

#### **4. Erdbeben**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

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.

#### **5. Kampfmittel**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

## **6. Bodendenkmäler**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

## **7. Artenschutz**

Fällungen von Bäumen und Sträuchern sowie nicht vermeidbare Rodungen und Rückschnitte sind zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten von Höhlen bewohnenden Vögeln und Tagesverstecken/ Übergangsquartiere von Fledermäusen vermieden werden kann.

Soll die Rodung der Bäume und Sträucher außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen, so ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person sicher zu stellen, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Tiere der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Dazu sind die Höhlen ggf. endoskopisch zu untersuchen.

## **8. Bauwerksabdichtungen**

Da im Plangebiet teilweise Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit anstehen, sind erdberührte Bauteile gegen mögliche Feuchte- bzw. Vernässungsschäden gemäß DIN 18533 abzudichten oder mit WU-Beton („weiße Wanne“) auszuführen.

## **9. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **10. Außerkrafttreten von Vorschriften**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 607/8 „An der alten Heerstraße“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 607/8, 2. Änderung „An der alten Heerstraße“ verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen der 2. Änderung vollständig ersetzt.