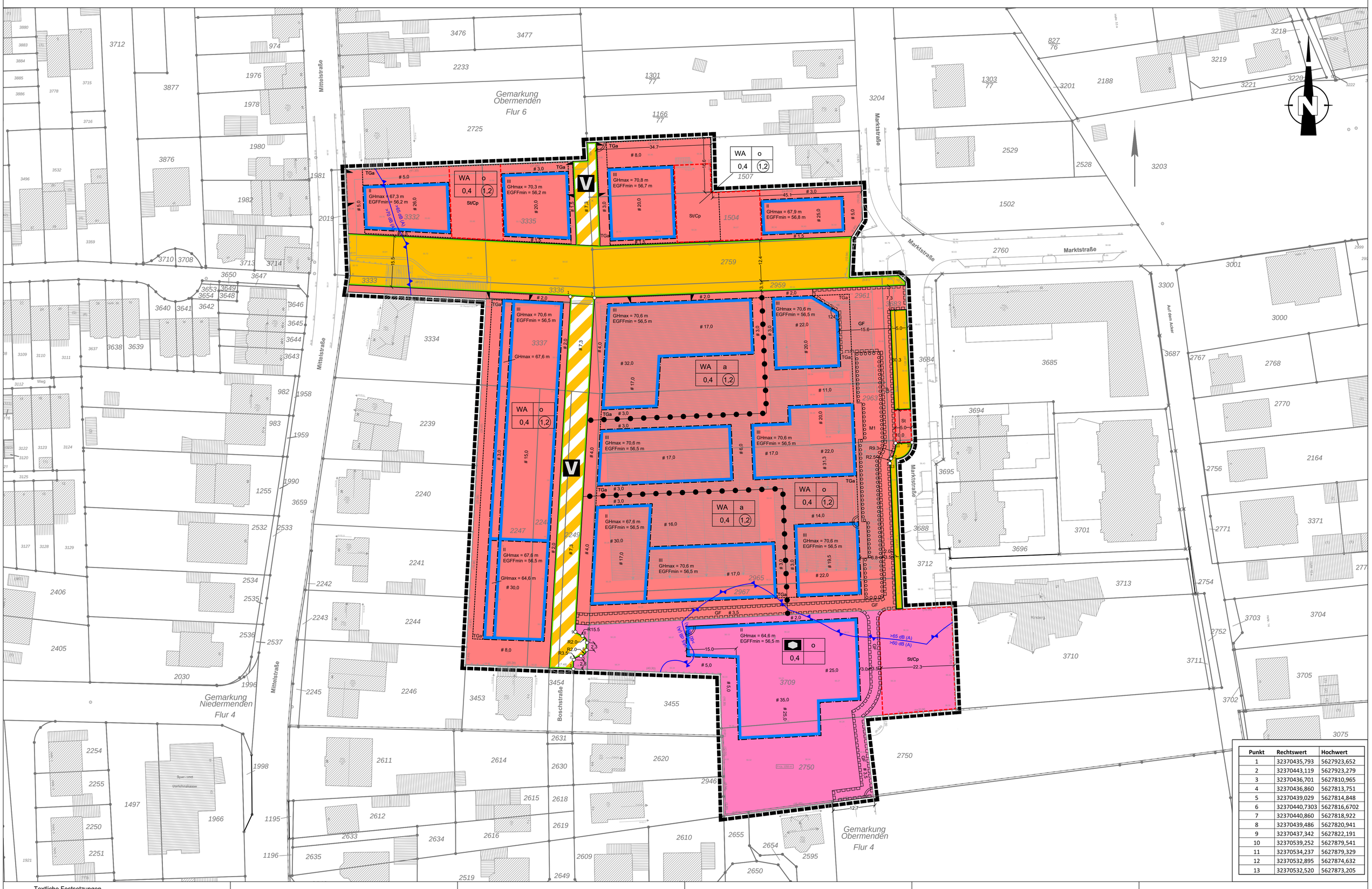
BEBAUUNGSPLAN

421 Teil B - "Marktstraße"

STADT SANKT AUGUSTIN



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Als Oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Mindesthöhe des Erdgeschosses gilt die Oberkante Fertigfußboden in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen gilt die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie um maximal 2,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzug- Fahrschächten müssen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten. Die technischen Anlagen und Einrichtungen sind einzuhausen, ausgenommen sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik sowie Kaminzüge.

2.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 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 Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu einem Maß von 3,0 m und für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Alle o.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen hineinragen.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

5.2 Oberirdische Stellplätze und Carports sind in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen (St, Cp) zulässig.

5.3 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.

5.4 Die Tiefgaragenzufahrten sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

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

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten, maßgeblichen Außenlärmpegel müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen.

6.2 Schlafräume sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

6.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere Anforderungen als unter den Punkten 6.1 und 6.2 beschrieben, einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7.1 Innerhalb der Planstraßen sind mindestens 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Auswahl der Arten ist sicherzustellen, dass insgesamt mehr als 50 % lebensraumtypische Arten verwendet werden. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, unbefestigte Baumscheibe mit einem mindestens 12 m³ großen Wurzelvolumen pro Baum anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren (z. B. Poller oder Rundhölzer) zu sichern. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder gebietsheimische Ansaat zu begrünen.

7.2 Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung "M1" ist mit mindestens 5 Bäumen gem. Pflanzliste 1, insofern deren Wurzelräume nicht mit den Versickerungsanlagen kollidieren, und zu mindestens 20 % mit heimischen Blühsträuchern gemäß Pflanzliste 2 und die restliche Fläche als extensive Blühwiese aus Saatgut gebietsheimischer Herkunft anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Maximal zwei Mal im Jahr ist eine Mahd durchzuführen, wobei das Mahdgut zur Minderung des Nährstoffangebotes zu entnehmen ist. Die Zeitpunkte zur Mahd richten sich nach den Angaben des Saatgutherstellers.

7.3 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern, Landschaftsrasen oder lebensraumtypischen Gehölzpflanzungen (siehe Pflanzliste 1 und 2 auszuführen, wobei der Anteil an lebensraumtypischen Gehölzen mindestens 30 % der Gesamtfläche einnehmen muss. Es sind heimische Pflanzenarten zu verwenden. Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) -ausgenommen Eiben- wird ausgeschlossen.

7.4 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.

7.5 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht, zuzüglich Filter- und Drainschicht, abzudecken und -soweit sie nicht baulich genutzt werden- als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen (siehe Festsetzung 7.3 sowie Pflanzliste 1 und 2).Im Bereich von Bäumen gilt eine Mindestüberdeckung von 1,0 m, zuzüglich Filter- und Drainschicht. Mindestens 30 % der Fläche sind mit lebensraumtypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

7.6 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträucher und Mindestpflanzqualitäten sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzliste1: Laubbäume
Mindestqualität verpflanzte Hochstämme, 3xv., m. Db., StU 18/20cm

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata ‚Greenspire' oder ‚Rancho'	Winterlinde
Ulmus ‚Lobel' oder ‚New Horizon'	Ulme

Pflanzliste 2: Sträucher
Mindestqualität: 2xv, 80-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche, Dirndlstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Deutzia magnifica	Hoher Sternchenstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer	Holunder
Staphylea pinnata	Klappernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 8 Grad zulässig. Die Festsetzung 7.4 ist zu berücksichtigen.

2. Vorgartengestaltung

2.1 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und dem realisierten Gebäude.

2.2 Vorgärten sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen (siehe Festsetzung 7.3). Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Schotter, Kies oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter.

2.3 Einfriedungen in den Vorgärten dürfen nicht als Mauern ausgeführt werden. Es sind Hecken oder Zäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

2.4 Standplätze für oberirdische Abfallbehälter in den Vorgärten sind einzugrünen oder einzuhausen.

III. Nachrichtliche Übernahme zur Wasserschutzgebietsverordnung
(§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet von 07.Juni 1985).

Für den Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung der Abwasserleitung (Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz) ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 3, 4 und 6 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Siegtal an den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

IV. Hinweise

1. Geförderter Wohnraum

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 29 Wohneinheiten so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 in der zurzeit geltenden Fassung) gefördert werden können. Das weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

2. Artenschutz

2.1 Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten. Sollte diese Beschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung von den Verboten des § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen.

2.2 Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat der Abriss von Gebäuden außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten zwischen Anfang November und Ende Februar stattzufinden. Sollte die Einhaltung der zeitlichen Beschränkung für den Abriss nicht möglich sein, hat im Vorfeld und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis eine fachkundige Kontrolle der Gebäude zu erfolgen.

2.3 Um Störwirkungen insbesondere für Insekten und Fledermäuse zu vermindern, sind für die Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel (geringer Ultraviolett- und Blauanteil, Abstrahlung nach unten, kein Streulicht, Vermeidung starker Erwärmung der Gehäuseoberfläche etc.) zu verwenden.

3. Kampfmittelbeseitigung

3.1 Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmittelprüfung" auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

3.2 Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auch auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen.

4. Archäologische Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser

5.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis unter versiegelten Flächen zulässig.

5.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggfs. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft"- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5.3 Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149:2005-04, (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) in der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse T.
Anwendungsteile, die nicht durch die o.g. DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß der o.g. DIN 4149 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen, Kaufhäuser etc.

5.4 Baukörperöffnungen, Zugänge und Zufahrten unterhalb der Geländeoberkante sollen gegen den Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden.

5.5 Für den Betrieb und die Errichtung von Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 57 Wasserhaushaltsgesetz beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beantragen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll über Versickerungsanlagen beseitigt werden.

6. Einsicht in technische Regelwerke

Auf die in dieser Satzung Bezug genommenen technischen Regelwerke können bei der Stadt Sankt Augustin, Fachdienste Bauaufsicht sowie Straßenbau und Stadtentwässerung im Technischen Rathaus, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

8. Schutz des Mutterbodens

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

9. Regelungen zum Umgang mit Regen und Schmutzwasser

Im § 55 Abs. 2 WHG hat der Bund geregelt, dass Regen – und Schmutzwasser getrennt fortgeleitet werden sollen. Das Land NRW hat im aktuellen Landeswassergesetz für alle Grundstücke, die erstmalig bebaut, befestigt oder an den Kanal angeschlossen werden, auch verbindlich auf die Einhaltung der Anforderungen des § 55 WHG hingewiesen.

Das betreffende Gebiet ist in der Kanalnetzgenehmigung gemäß § 57 (1) LWG NRW für das Einzugsgebiet der Kläranlage Sankt Augustin-Menden (ZABA), genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Köln am 02.05.1995; AZ: 54.2-3.1-(8.6)-12-zu 2359, sowie der aktuellen und jetzt gültigen Änderungsanzeige gemäß § 58.1 LWG NW (alt) vom 24.05.2012, komplett berücksichtigt.

Die Entwässerung des Gebietes soll zukünftig im modifizierten Kanalmischsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser (Trennerlass Kategorie 1, 2a) ist vorrangig auf den zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 44 LWG, ganz oder auch teilweise 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.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer- zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozessen Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 — Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- • — Wohngebäude ohne Hausnummer
- X — Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I II III 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
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Leitungsmast
- Nadelbaumreihe
- Hecke (Laub- Nadelhölzer)
- Einzelbaum
- Einzelbaum mit Kronenrand

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils aktuellen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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).

Landesbauordnung (BauO NRW)
vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421).

Gemeindeordnung (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666).

Landeswassergesetz(LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926).

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- OD — Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbots- und Beschränkungszone 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
- D — Einzeldenkmal
- SAN — Sanierungsgebiet
- 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 Bauweisen
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten 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 (Trassensicherung Stadtbahn)
- 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 (ö - öffentlich; p - Privat)
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- GRS — Gewässerrandstreifen
- SBG — Straßenbegleitgrün
- 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. Trassensicherung Stadtbahn
- Fläche für den Gemeinbedarf
- 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

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
- z.B. 1 — Koordinatenpunkt

Nutzungsschema

Nutzungsart WA	Bauweise
GRZ	GFZ

WEITERE PLANZEICHEN

- TGa — Fläche für Tiefgarage außerhalb des Baufensters
- GHmax — Maximale Gebäudehöhe im m über NHN
- EGFFmin — Mindesthöhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in m über NHN
- >70dB (A) >65 dB (A) — Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109

* 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

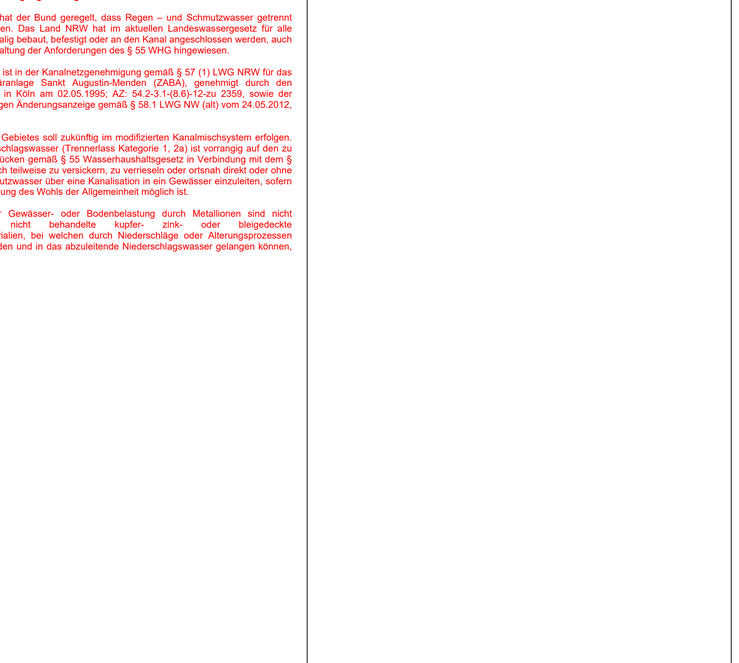
Bebauungsplan Nr. 421 Teil B "Marktstraße"

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Obermenden

Flur(en): 6

ÜBERSICHT 1: 5000



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

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Der Rat hat am ..... beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den 20

Bürgermeister

(Siegel)

Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit

vom .....

bis .....

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

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 20

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

..... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom ..... 20 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin,den 20

(Siegel) .....
Erster Beigeordneter

* Nichtzutreffenden Absatz streichen

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

Sankt Augustin, den 20

Bürgermeister

(Siegel)

Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text. *

Sankt Augustin, den 20

(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 20

(Siegel) .....
Bürgermeister

* Nichtzutreffendes streichen

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung

Sankt Augustin, den 20

Im Auftrag:

(Siegel) .....

Entwurf: H+B Stadtplanung
Fertigung/Vermaßung: H+B Stadtplanung
Koloriert: H+B Stadtplanung

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