

STADT SANKT AUGUSTIN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 406/6
„FRIEDRICH- GAUSS- STRASSE“
- VORENTWURF -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 11 und 16 BauNVO)

- 1.1 In dem gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet (SO1) wird folgende Zweckbestimmung festgesetzt: Großflächiger Einzelhandel für Fahrräder und Fahrradteile mit den integrierten Serviceflächen Werkstatt/ Montage, Fahrrad- Teststrecke, Kundencafe/Imbiss, Büro- und Sozialräume sowie Lagerräume.
- 1.2 In dem gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet (SO2) wird folgende Zweckbestimmung festgesetzt: Parkhaus
- 1.3 Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes (SO1) eine Verkaufsfläche von maximal 6.300 qm zulässig ist. Die Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC- und Wickelräume). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Verkaufsgänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und die als Teststrecke für Fahrräder dienenden Flächen.
- 1.4 Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 6.300 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimentsgruppen nach der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008), statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008, wie folgt begrenzt:

Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör, sowie Fahrrad- Teststrecke (aus WZ 47.64.1 „Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und –zubehör“)	max. 5.850 qm
---	---------------

Fahrrad- Funktionsbekleidung, Spezial- Sportschuhe für den Radsport (aus WZ 47.64.2 „Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte“)	max. 450 qm
---	-------------

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 festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen gilt die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Treppenhauseingang, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie um maximal 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Treppenhauseingängen 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.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Luftkanäle und Treppen ist bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig.

4. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der festgesetzten, abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

5. Abstandsflächen

(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt auf der Länge der Außenwand 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig.

6.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Bewegungsflächen für Lkw zur jeweiligen Entladestelle, für Pkw zum Parkhaus, für die Feuerwehr, für Fußgänger sowie Fahrradabstellanlagen, E- Ladesäulen und Versickerungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Flachdächer sind auf einer Mindestfläche von 4.900 m² mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen und ist mit standortgerechten Gräsern und Wildkräutern gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen. Verglaste Flächen und Technikflächen sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

7.2 An der westexponierten Fassade im Erdgeschoss ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung in Abstimmung mit der Architektur flächig mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen anzupflanzen.

II. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 (6) BauGB)

Wasserschutzgebietsverordnung

1. 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).

2. 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.

III. Hinweise

1. Artenschutz

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. Kampfmittel

- 2.1 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.
- 2.2 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.

3. 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.

4. Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- 4.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis unter versiegelten Flächen zulässig.
- 4.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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.
- 4.3 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. Regelungen zum Umgang mit Regen- und Schmutzwasser

- 5.1 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.
- 5.2 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.

- 5.3 Die Entwässerung des Gebietes soll zukünftig im modifizierten Kanalmischsystem erfolgen. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser (Trennerlass Kategorie 1, 2a) ist auf den zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 44 LWG, zu versickern , sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine detaillierte Darstellung und Bewertung der Entsorgung von unbelastetem und belastetem Regenwasser nach Trennerlass NRW wird bei der Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen aufgestellt und mit dem Entwässerungsgesuch vorgelegt.
- 5.4 Die Entwässerung der Feuerwehrezufahrt, die nicht als Bewegungsfläche für Lkw bzw. Pkw genutzt wird, ist nicht dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
- 5.5 Auf dem Baugrundstück soll vor Eintritt in die Versickerungsanlage das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen teilweise in Zisternen zwischengespeichert und z.B. für eine Bewässerung der Freianlagen genutzt werden.
- 5.6 Die Baumstandorte sollen mit Wasserspeicher (z.B. Baumrigolen) ausgebaut werden.
- 5.7 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.
- 5.8 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer- zink- oder bleigedackte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozessen Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.

6. Hochwasserschutz

- 6.1 Das Plangebiet liegt im festgelegten Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet.
- 6.2 Baukörperöffnungen, Zugänge und Zufahrten unterhalb der Geländeoberkante sollen gegen den Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden.

7. 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.

8. 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.

9. Städtebaulicher Vertrag

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

Stand: 22.07.2021