

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Ort

Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“

Textliche Festsetzungen

Stand: 07. März 2022

Vorhabenträger:



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
Gartenstraße 47-49
53757 Sankt Augustin

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
Mara Frohn, M. Sc. Raumplanung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 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 (GHmax) gilt der First in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Kaminzüge um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 2.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. 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 1,5 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 Verkehrsfläche hineinragen.

4. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB sowie § 12 BauNVO)

- 4.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze und Carports sind in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen (St, Ca) zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports nicht zulässig
- 4.3 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der hierfür festgesetzten Fläche (TGa) zulässig.

4.4 Die Tiefgaragenzufahrt ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche (A) und nur als unterirdische Anlage (Unterflur) zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 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.
- 6.3 Flachdächer von Carports sind -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.
- 6.4 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m mächtigen Substratschicht, zuzüglich Filter- und Drainschicht, abzudecken und -soweit sie nicht baulich genutzt werden- als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen (siehe Festsetzung 6.2 sowie Pflanzliste 1 und 2). Im Bereich von Bäumen gilt eine Mindestüberdeckung von 1,2 m, zuzüglich Filter- und Drainschicht. Mindestens 30 % der Fläche sind mit lebensraumtypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 6.5 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträucher und Mindestpflanzqualitäten sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzliste 1: 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
Deutzla 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 sowie § 89 BauO NRW)

1. **Dachgestaltung**

Im gesamten Plangebiet sind -bis auf Carports- nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

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 6.2). 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.

III. **Nachrichtliche Übernahme zur Wasserschutzgebietsverordnung**

(§ 9 (6) BauGB)

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.

IV. **Hinweise**

1. Geförderter Wohnraum

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 46 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. Regelungen zum Umgang mit Regen und Schmutzwasser

- 2.1 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.
- 2.2 Die Entwässerung des Gebietes soll zukünftig im modifizierten Kanalmischsystem erfolgen. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer, sowie das schwach und stark belastete Regenwasser von befestigten Flächen sind gemäß Trennerlass (Kategorie 2b und 3) der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden (ZABA) über die öffentliche Kanalisation zu zuleiten.
- 2.3 Das anfallende Niederschlagswasser (Trennerlass Kategorie 1, 2a) ist vorrangig auf den neu zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 44 Landeswassergesetz 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.
- 2.4 Für die privaten Versickerungsanlagen bzw. Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, zu beantragen.
- 2.5 Auf jedem einzelnen Baugrundstück soll das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zwischengespeichert und z. B. für Gartenbewässerung genutzt werden.
- 2.6 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metalle sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer- zink- oder bleigedackte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozessen Metalle gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.

3. 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.

4. Städtebaulicher Vertrag

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