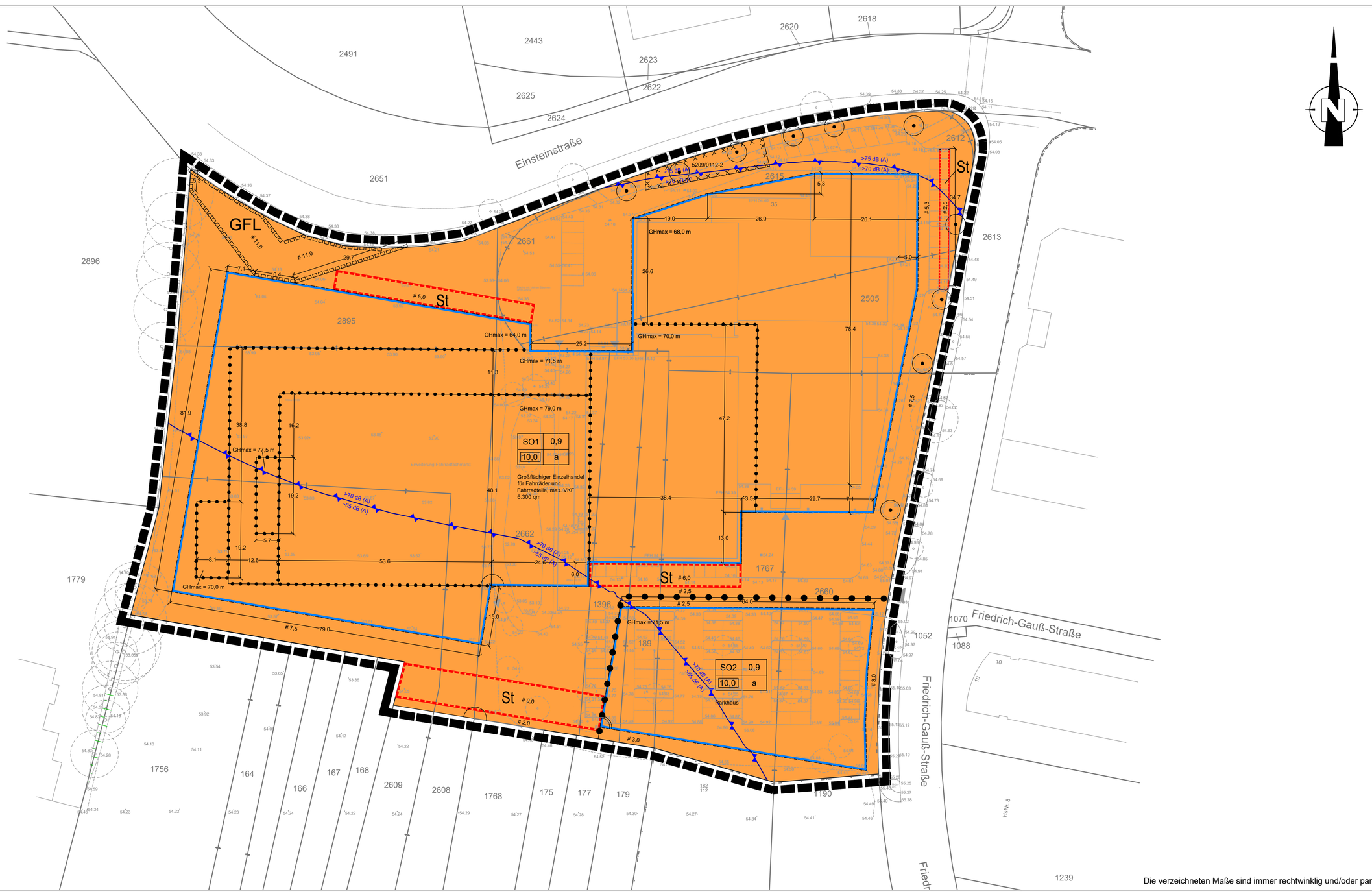
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 406/6
"Friedrich-Gauß-Straße"

STADT SANKT AUGUSTIN



Die verzeichneten Maße sind immer rechtwinklig und/oder parallel.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

0. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§§ 12 (3a), 9 (2) BauGB).

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 m² zulässig ist. Die Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugänglich Fläche, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen. Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen (ohne reine Fluchttreppenhäuser), Aufzüge, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Bestandteil der Verkaufsflächen sind auch die als Teststrecke für Fahrräder dienenden Flächen.
Nicht zu den Verkaufsflächen zählen die Flächen der Kundensozialräume (WC- und Wickelräume, die Flächen des Kundencafes/Imbisses und die Flächen des Werkstattbereichs, einschließlich der diesem zugeordneten Abholflächen.

1.4 Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 6.300 m² wird die Verkaufsfläche auf folgende Sortimentsgruppen nach der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008), statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008, beschränkt und wie folgt begrenzt:

Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör, sowie Fahrrad- Teststrecke
(aus WZ 47.64.1 „Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und –zubehör") max. 5.850 m²

Fahrrad- Funktionsbekleidung, Spezial- Sportschuhe für den Radsport
(aus WZ 47.64.2 „Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte") max. 450 m²

Sofern das Sortiment „Fahrrad- Funktionsbekleidung, Spezial- Sportschuhe für den Radsport" nicht voll ausgeschöpft wird, kann diese nicht in Anspruch genommene Verkaufsfläche dem Sortiment „Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör, sowie Fahrrad- Teststrecke" im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche hinzugerechnet werden.

1.5 Das Kundencafe/Imbiss mit einer maximalen Grundfläche von innen 350 m² und außen 150 m², die durch die Kunden betreten werden darf, darf nur während der Öffnungszeiten des Fahrradfachmarktes betrieben werden. Dort dürfen keine Flächen angeordnet werden, die gemäß Ziffer 1.3 als Verkaufsflächen gelten.

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, Treppenhausaufgängen, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie um maximal 3,0m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugüberfahrten und Treppenhausaufgängen müssen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

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 innerhalb des gesamten Plangebietes auf der Länge der Außenwand 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

6. Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 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.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Flachdächer sind auf einer Mindestfläche von 1.200 m² intensiv und auf einer Mindestfläche von 3.700 m² extensiv zu begrünen. Die Gesamtaufbaustärke der extensiven Begrünung muss auf dem Dach des 1. Obergeschosses mindestens 15 cm bis 20 cm und auf dem Dach des 2. Obergeschosses mindestens 15 cm betragen. Die Gesamtaufbaustärke der intensiven Begrünung auf dem Dach des Erdgeschosses muss mindestens 25 bis 30 cm betragen. Vergleaste Flächen und Technikflächen sind von der Dachbegrünung ausgenommen. Für die Dachbegrünung sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenlisten zu verwenden:

Pflanzliste intensive Dachbegrünung mit Stauden

Frauenmantel (Alchemilla mollis)
Kissenaster (Aster dumosus)
Glockenblume (Campanula carpatica)
Flockenblume (Centaurea dealbata „Steenbergii")
Bergflockenblume (Centaurea montana „Grand")
Hornkraut (Cerastium tomentosum)
Federnelke (Dianthus plumarius)
Elgenblume (Epimedium grandiflorum)
Goldwolfsmilch (Euphorbia polychrome)
Storchschnabel (Geranium macrorrhitzum)
Schleierkraut (Gypsophila repens)
Lavendel (Lavandula angustifolia)
Blaulein (Linum perenne)
Katzenminze (Oenothera missouriensis
Nachtkerze (Nepeta x faassenii)
Teppich-Phlox (Phlox subulate)
Salbei (Salvia nemorosa)
Edelgamander (Teucrium chamaedrys)
Thymian (Thymus vulgaris)
Ehrenpreis (Veronica spicata ssp. Incana)
Immergrün (Vinca minor)

Pflanzliste intensive Dachbegrünung mit Gräsern

Regenbogenschwingel (Festuca amethystine)
Schillergras (Koeleria glauca)
Wimperngras (Melica ciliate)

Pflanzliste: extensive Dachbegrünung

Pflanzmatte „Sedumteppich"
Sedum-Sprossen

7.2 An der westexponierten Fassade im Erdgeschoss ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung in Abstimmung mit der Architektur flächig mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Fassadenbegrünung sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzliste: Anpflanzung einer Fassadenbegrünung

Die aufgeführten Arten sind in gleichen Anteilen in unregelmäßiger Verteilung anzupflanzen. Mindestpflanzqualität: Containerware, 60 – 100 cm. Als Rankhilfe ist eine Unterkonstruktion mit einer Rasterung von 35 x 35 cm mit einem Abstand von 5 cm zur Fassade anzubringen. Für die Fassadenbegrünung sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Immergrünes Geißblatt (Lonicera acuminata)
- Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Berg-Waldrebe (Clematis montana)

7.3 Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 7 der folgend aufgeführten Gehölzarten als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Amerikanische Roteiche (Quercus rubra)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Schnittmaßnahmen an Bäumen sind nur nach Maßgabe der ZTV- Baumpflege und zur Erhaltung der Verkehrssicherheit der betreffenden Bäume, nicht zur Reduzierung der Kronengröße zulässig.

7.4 Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die im Wirkungsbereich des Vorhabens stockenden Gehölze einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

8. Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bei Neubauten oder bei Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

8.2 Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches festgesetzt. Es gilt die folgende Zuordnung:

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (gemäß Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80[a)]

8.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

II. Kennzeichnung der Altablagerung Nr. 5209/0112-2
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

III. 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, in Kraft getreten am 01. Juli 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.

3. Es sind desweiteren die folgenden Aspekte im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen:

- Erdaufschlüsse, die größer als 10 m² oder tiefer als 1 m sind, sind nach § 4, Abs. 1, Nr. 4 genehmigungspflichtig.
- Der Neubau oder Ausbau von Straßen ist nach § 4, Abs. 1, Nr. 5 genehmigungspflichtig.
- Das Erstellen von Sammelstellen für wassergefährdende Stoffe und das oberirdische Lagern von wassergefährdenden Stoffen in einer Gesamtmenge bis 30 m³ sind nach § 4, Abs. 1, Nr. 8 und Nr. 9 möglich und genehmigungspflichtig.
- Das Verwenden von Recyclingbaustoffen oder sonstigen Baustoffen (z.B. Bauschutt) ist nach §4, Absatz 2, Nr. 15 verboten, soweit diese nicht nach § 4, Abs. 1, Nr. 11 genehmigungsfähig sind.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Baustelleneinrichtungen mit der vorherigen Rodung ausgewählter Flächen sowie das Abschieben des Oberbodens darf nur außerhalb der Fortpflanzungsphase von Allerweltsarten und des Rebhuhns und des Girlitz in einem Bauzeitenfenster vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können.

1.2 Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises.

1.3 Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

1.4 Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden.

2. Kampfmittel

2.1 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

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 Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis" vom 20.09.2019 zu beachten.

4.2 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf. Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

4.3 Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenaufüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4 Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4.5 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 Feuerwehrumfahrt, des Bereichs der 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 bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozessen Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Hochwassergefährdungsbereich der Sieg. Bei seltenen Abflussereignissen (>HW100) ist eine Überflutung des Bereiches nicht grundsätzlich auszuschließen. Der Bauherr hat dies im Wege der architektonischen Selbsthilfe (z.B. bei der Anordnung der Zugänge zum Gebäude) zu berücksichtigen.

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 und sonstige Regelwerke

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen technischen und sonstigen 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. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

10 Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
• Wohngebäude ohne Hausnummer
X Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
I II 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
Straßenablauf, Straßeneinlass
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

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
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
EB 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
P 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. großflächiger Einzelhandel und Parkhaus
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

Nutzungsschema

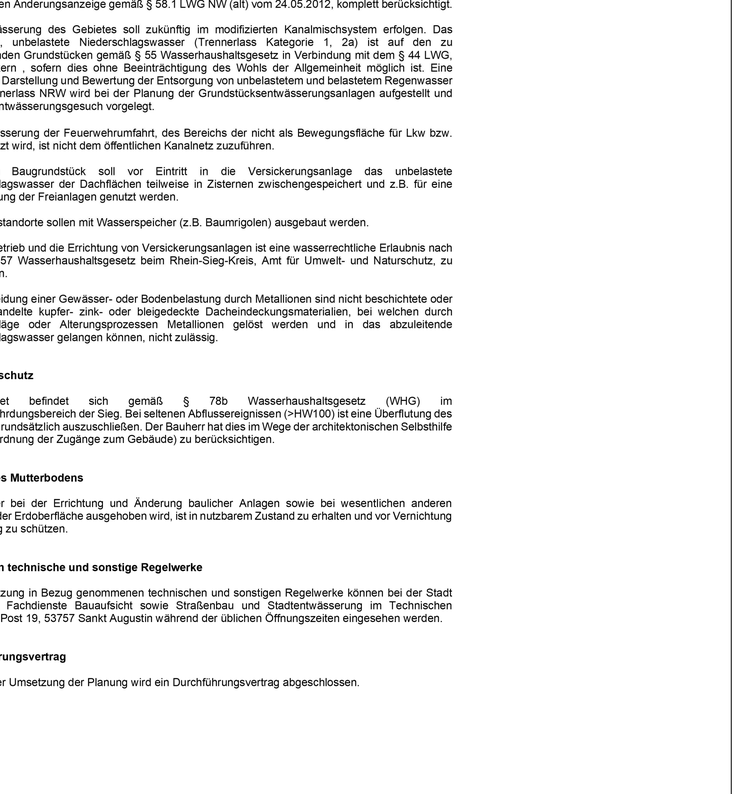
Nutzungsart SO	GRZ
BMZ	Bauweise

WEITERE PLANZEICHEN

GHmax Maximale Gebäudehöhe 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. 406/6 "Friedrich- Gauß- Straße"
Maßstab: 1 : 500
Gemarkung: Menden
Flur(en): 1

ÜBERSICHT 1: 5000



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

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis vom ..... überein.

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebau-lichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Der Rat hat am 02.09.2020 beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den 20

.....
Bürgermeister

(Siegel)

.....
Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .....
Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit

vom 29.11.2021

bis 02.01.2022

erfolgt. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat bzw. Ausschuss hat am ..... 20 beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .....
Techn. Beigeordneter

* Nichtzutreffenden Absatz streichen

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates am 03.11.2021 in der

Zeit vom .....

bis .....

öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....
Techn. Beigeordneter

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

Sankt Augustin,den 20

(Siegel) .....
Techn. Beigeordneter

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 Urkunds-plan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. *
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Fest-setzungen durch Text. *

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....
Techn. 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