BEBAUUNGSPLAN

810 - "STEINMORGEN"

STADT SANKT AUGUSTIN

A **Planungsrechtliche Festsetzungen**

A 1 Art der baulichen Nutzung

A 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 (5) BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig.

A 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A 1.3 Zweckbestimmung

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagestätte

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

A 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.4 im Allgemeinen Wohngebiet darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn fachlich nachgewiesen wird, dass die Entwässerung ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit gesichert ist.

A 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzten durch Balkone, Terrassen und untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge, Erker und Eingangsüberdachungen ist bis zu einem Maß von 2 m zulässig.

A 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA ist als maximale Gebäudehöhe GH max. in Metern über Normalhöhen-Null (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist:

- bei Flachdächern die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses.
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie z.B. Kamine, Masten, technische Aufbauten, Solaranlagen können ausnahmsweise bis zu 1,50 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

A 3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

A 3.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche zulässig.

Außerhalb des Wohngebiets WA sind private Stellplätze auf der mit „St" gekennzeichneten Fläche zulässig.

A 3.2 Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

A 4.1 Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (R'w,res) für die Außenbauteile von Gebäuden (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) entsprechend der unterschiedlichen Raumarten und Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Teil 1 und 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a einzuhalten. 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.

Zusätzlich gelten innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf für Fenster von Schlaf- und Ruheräumen zusätzliche Anforderungen des Lärmpegelbereich V, wobei für eine fensterunabhängige Lüftung zu sorgen ist.

A 4.2 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:

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

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

A 4.3 Haustechnische Anlagen sind so auszulegen, dass der Schalleistungspegel tags maximal 83 dB(A) und nachts max. 68 db(A) nicht überschreitet.

A 4.4 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können auch geringere als die unter 4.1-3 angegebenen Anforderungen für einen ausreichenden Schallschutz gelten, soweit ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erbracht wird.

A 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 5.1 Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg"

Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg" dient als Erschließung für Fußgänger, Fahrradfahrer.

A 6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsflächen zu belastendende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Bezeichnung „GFL" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste zu belasten.

A 7 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und B BauGB)

A 7.1 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf Gehölzen mindestens 30% der Gesamtfläche einnehmen muss. den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begründung ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern, Landschaftsrasen oder lebensraumtypischen Gehölzpflanzungen gemäß der in den Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten auszuführen, wobei der Anteil an lebensraumtypischen Gehölzen mind. 30% der Gesamtfläche einnehmen muss.

A 7.2 Einfriedungen der nicht überbauten Freiflächen haben zum Übergang in den Landschaftsraum, bzw. mindestens zur Nord- und Ostseite mittels Heckenpflanzungen gemäß der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu erfolgen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Heckenpflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

A 7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer von Hauptanlagen, Nebenanlagen und -garagen mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern und technischen Aufbauten, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, dauerhaft zu begrünen.

A 7.4 Gründächer sind darüber hinaus als Retentionsdächer mit einer Stärke von mindestens 10 cm, zzgl. Filter und Drainschicht auszuführen.

A 7.5 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträucher und Mindestpflanzqualitäten sind für die entsprechenden 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

Pflanzliste 3: Obstbäume

Apfelsorten:

Bäumchesapfel (Lokalsorte), Baumanns Renette, Champagner Renette, Danziger Renette, Doppelte Luxemburger Renette, Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Große Kasseler Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Ontarioapfel, Prinzenapfel, Riesenboikenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette, Roter Boskoop Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Seidenhemdchen (Lokalsorte), Weißer Klarapfel, Zuccalmaglio Renette,

Birnensorten: Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gräfin aus Paris, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Silbermotte, Vereinsdechantbirne

Steinobst: Schwarze Knorpelkirsche, Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneklod, Hauszwetsche Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetsche

Pflege: 2 Jahre lang eine Entwicklungspflege der Obstbäume, ab dem 3. Jahr Erziehungsschnitt bis in 10. Standjahr mit dem Ziel einer Pyramidenkrone, danach alle 2-3 Jahre ein Erhaltungsschnitt.

A 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB iV.m. §9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

A 8.1 KM 1 Dachbegrünung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) ist auf einer Fläche von mindestens 105 qm eine extensive Dachbegrünung anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Dachbegrünung ist als Retentionsdach auszuführen (siehe 7.4).

A 8.2 KM 2 Anlage einer Streuobstwiese im Plangebiet

Auf der mit KM WA bezeichneten Fläche im Plangebiet ist eine Streuobstwiese mit Obstbäumen gem. der Gehölzliste 3 anzulegen. Es ist eine fachgerechte Pflanzung, d.h. mit Dreibock im Abstand 10 x 10 vorzunehmen.

A 8.3 KM 3 – Externer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auf dem Grundstück Gemarkung Niederpleis, Flur 3, Flurstück 2304 ist auf einer Fläche von 0,7 ha eine Streuobstwiese mit Obstbäumen gem. der Gehölzliste 3. Es ist eine fachgerechte Pflanzung (d.h. mit Dreibock im Abstand 15 x 15) vorzunehmen. Der übrige Teil der Fläche ist als Habitat für Gelbbauchunken und Schwarzkehlchen zu entwickeln.

B **Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)**

B 1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Mauern zulässig, wenn Sie als Stützmauern erforderlich sind.

C **Hinweise**

C 1 Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Technischen Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Fachdienst Bauaufsicht (An der Post 19, Sankt Augustin) während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

C 2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

C 2.1 Schutzmaßnahmen bei Arbeiten im Wurzel- und Kronentraufbereich von Gehölzen (gemäß DIN 18920, RAS-LP 4):

Das geringe Baumholz im Gehölzstreifen darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Als Wurzelbereich gilt nach DIN 18920 die Bodenfläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m. Wurzeln sollen möglichst unterfahren werden. Störende Wurzeln sind schneidend durchzutrennen und die Schnittstellen sind zu glätten. Stark und Grobwurzeln (> 2 cm) sind nach Möglichkeit zu erhalten

C 2.2 Bauzeitenregelung Gehölze

Gehölze dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (nicht im Zeitraum vom 1. März und 30. September, vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) gerodet werden. In der Baumhecke sind für die Zufahrt so wenig wie möglich Gehölze zu roden.

Für die Baustelleneinrichtung ist ein Bereich innerhalb der Planfläche zu wählen.

C 2.3 Vogelschlag

Um Vogelschlag (Tötung) zu vermeiden, ist auf stark transparente und reflektierende Glasfronten zu verzichten. Größere Glasfronten müssen mit hochwirksamen Markierungen (Streifen- oder Punktraster) versehen werden oder es muss halbtransparentes Glas (Milchglas) verwendet werden.

C 2.4 Beleuchtung

Um artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 3 BNatSchG hinsichtlich Fledermäuse (und auch Vögel) zu vermeiden, ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu integrieren. Auf Streulicht im Bereich der Kita, des Verkehrsweges sowie am Wohnhaus ist zu verzichten. Das Licht ist möglichst dezent zu halten und muss auf die eigentlichen Ziele fokussiert werden. Eine Ausrichtung in Richtung Gehölze sowie in den Nachthimmel sind zu unterlassen.

C 3 Kampfmittel

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat sollten diese auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden, zur genauen Festlegung des Bereichs ist die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden, die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächste Polizeidienststelle sind unverzüglich zu informieren.

C 4 Baugrund/ Grundwasserspiegel

Der Baugrund im Plangebiet ist durch einen hohen Grundwasserspiegel gekennzeichnet.

Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.

Erdberührte Bauteile von Gebäuden sollten gegen mögliche Feuchte- bzw. Vernässungsschäden gem. DIN 18533 abgedichtet oder mit WU-Beton („weiße Wanne") ausgeführt werden

Bei Planungen von Unterkellerungen sollte der am höchsten zu erwartenden

Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, berücksichtigt

werden.

Eine Entwässerung von Baugruben sowie die dauerhafte Ableitung von Drainagewasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Anträge sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Umwelt und Naturschutz, einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn den Bauherren die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Telefon 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadens-ereignisses möglichst genau anzugeben.

C 5 Wasser- und Bodenschutz

Es wird auf die Verpflichtung auf einen sachgerechten Umgang und eine ordnungsgemäße Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen

Einhaltung von Vorschriften und DIN-Normen:

Die gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB sowie die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 19731, DIN 18915, DIN 18300 Erdarbeiten) sind während und nach den Bauarbeiten einzuhalten.

Der Oberboden (Mutterboden) ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

C 6 Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Altlasten sind im Plangebiet nicht derzeit bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

C 7 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 im Bereich der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten– Lastannahmen, Bemessung

Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden

Bodenaushubs 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. 8.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

C8 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige sind vor der Abfuhr Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen

C 9 Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 oder der Stadt Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten.

Auf die Androhung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.

C 10 Schutz vor Starkregen und Überflutungen

Um Überflutungen von Gebäuden bei seltenen Starkregenereignissen zu vermeiden, sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) der Gebäude mindestens 0,20 m über der Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsflächen liegen.

Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge etc. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggfs. Durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 09.10.2019

Ausgefertigt:
Sankt Augustin,
den .....
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag:
(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster- nachweis vom 09.10.2019 überein.

Siegburg, den 20
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Vermessungsamt
Im Auftrag:
(Siegel) .....

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

.....
den 20
(Siegel) .....

Der Rat hat am beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den
.....
Bürgermeister
(Siegel)
.....
Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Sankt Augustin,
den
(Siegel) .....
Technischer Beigeordneter

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit
vom 20
bis 20
erfolgt. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat bzw. Ausschuss hat am .....20 beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen. *
Sankt Augustin,
den 20
(Siegel)
.....
Technischer Beigeordneter
* Nichtzutreffenden Absatz streichen

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
(Siegel)
.....
Technischer Beigeordneter

..... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß. Beschlussfassung des Rates vom 20
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Sankt Augustin,den 20
(Siegel)
.....
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan wurde vom Rat am als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 86 BauO NRW).
Sankt Augustin,
den
.....
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
(Siegel)
.....
Technischer 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
(Siegel) .....
Bürgermeister
* Nichtzutreffendes streichen

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Sankt Augustin, den
Im Auftrag:
(Siegel) .....
Entwurf:.....
Fertigung/Vermaßung: .....
Gezeichnet: .....
Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Siegburg

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
- Straßeninkkasten
- 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2007. (GV. NRW 2007 S. 226, 316).

Landesbauordnung (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)

GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

LWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- II, II 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
- Bauverbotszone, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- (ND) Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- (E) Einzeldenkmal
- (EN) 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 Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Private Verkehrsflächen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze / Garagen
- St/GSt Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- TG Tiefgarage
- 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
- 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
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- 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.
- 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 Doppelhuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z.B. halboffen

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

Nutzungsschema

Nutzungsart z.B. WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. I
GRZ	GFZ
Bauweise z.B. o	Dachform / Dachneigung z.B. SD / 30° - 45°

WEITERE PLANZEICHEN

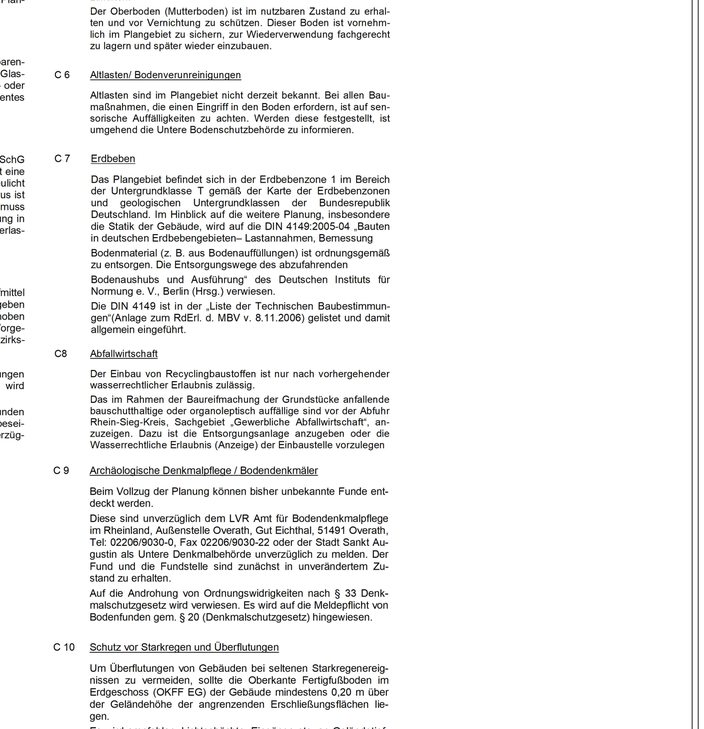
- nicht eingemessenes Gebäude
- Empfohlene Flächenaufteilung
- P Empfohlene Parkstreifen, -buchten

* 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. 810 "Am Steinmorgen"

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Birlinghoven

Flur(en): 10

ÜBERSICHT 1: 5000