

**Bebauungsplans
Nr. 810
„Steinmorgen“**

Textliche Festsetzungen

Stand: Satzungsbeschluss
August 2022

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 Kindertagesstätte

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 Baugrenzen 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, Solaranla-

gen 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 L_a [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 $L_a > 80$ 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 belastende 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 den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung 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 mindestens 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
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

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 anzulegen. 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

C 2.4.1 Gem. § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

C 2.4.2 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 Schadensereignisses 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 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.

C 8 Abfallwirtschaft

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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem 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 **0,30** m über der Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsflächen liegen.

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

C 11 Tief- und Leitungsbau

C 11.1 Die Private Verkehrsfläche ist gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der VV TB und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und zu errichten.

C 11.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

C 11.3 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

C 12 Ausgleichsfläche anderer Vorhaben - KM 2 öffentlich

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft KM 2 ist eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“.

**Änderungen auf Grundlage der Beratung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung in der Sitzung vom 30.10.2022 (nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)*