BEBAUUNGSPLAN

408/1N - "Gewerbegebiet Menden-Süd"

STADT SANKT AUGUSTIN

Ergänzungen nach der eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung sind in roter Schriftarbe kenntlich gemacht.

BEBAUUNGSPLAN NR. 408/1 N „GEWERBEGEBIET MENDEN - SÜD“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit mischgebietstypischen Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche eine Größenordnung von 100 qm nicht überschreitet, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiete
gemäß § 8 BauNVO

1.3.1 Gewerbegebiete „GE1“

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Abwrackplätze, Schrottlagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche eine Größenordnung von 100 qm nicht überschreitet, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.1.1 Festsetzungen zum bestehenden Wohngebäude („GE1.1“)
gemäß § 1 (10) BauNVO

Die Änderung des bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen „GE1.1“ unter den folgenden Bedingungen abweichend von § 8 BauNVO zulässig: Die am Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene und bestandskräftig genehmigte

- Zahl der Wohnungen,
- die überbaute Grundfläche und
- die Zahl der Vollgeschosse

dürfen nicht erhöht bzw. vergrößert werden.

1.3.1.2 Festsetzungen zum bestehenden Getränkemarkt und Sanitätshaus („GE1.2“)
gemäß § 1 (10) BauNVO

Die Änderung und Erneuerung der bestehenden Gebäude zum Betrieb eines Getränkemarktes und eines Sanitätshauses ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen „GE1.2“ unter den folgenden Bedingungen abweichend von der Festsetzung 1.3.1 zulässig: Die am Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene und bestandskräftig genehmigte

- Verkaufsfläche je Gebäude und
- die Gebäudehöhe je Gebäude

dürfen nicht vergrößert bzw. erhöht werden.

1.3.2 Gewerbegebiet „GE2“
gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.2.1 Festsetzungen zum bestehenden Wohngebäude („GE2.1“)
gemäß § 1 (10) BauNVO

Die Änderung des bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen „GE2.1“ unter den folgenden Bedingungen abweichend von § 8 BauNVO zulässig: Die am Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene und bestandskräftig genehmigte

- Zahl der Wohnungen,
- die überbaute Grundfläche und
- die Zahl der Vollgeschosse

dürfen nicht erhöht bzw. vergrößert werden.

1.3.3 Gewerbegebiete „GE3“
gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche eine Größenordnung von 100 qm nicht überschreitet, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Gliederung der Gewerbegebiete nach Emissionskontingenten
gemäß § 1 (4) BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

Teilfläche (TF)	L_{EK}, tags (in dB(A))	L_{EK}, nachts (in dB(A))
TF 1	58	43
TF 2	59	44
TF 3	59	44
TF 4	60	45
TF 5	60	45
TF 6	60	45
TF 7	61	46
TF 8	56	41
TF 9	61	46
TF 10	57	42
TF 11	60	45
TF 12	61	46

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“. Die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente ist gutachterlich in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies gilt auch für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen.

In der Planzeichnung sind die Grenzen der Teilflächen (TF) festgesetzt.

1.5 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandsklassen (ausgenommen Lärmemissionen, siehe hierzu 1.4 der textl. Festsetzung
gemäß § 1 (4) BauNVO

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses NRW[1] (Lfd. Nr. 1 bis 221) und Anlagen mit gleichem Emissionsgrad sind innerhalb der mit „Zone 1“ bezeichneten Gebiete nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Betriebe (z.B. Handwerksbetriebe), wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören und keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind. Der Nachweis obliegt dem Antragsteller.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses NRW (Lfd. Nr. 1 bis 199) und Anlagen mit gleichem Emissionsgrad sind innerhalb der mit „Zone 2“ bezeichneten Gebiete nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind solche Anlagen und Betriebe, die in der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses NRW (Lfd. Nr. 161 bis 199) aufgeführt sind, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses NRW (Lfd. Nr. 1 bis 160) und Anlagen mit gleichem Emissionsgrad sind innerhalb der mit „Zone 3“ bezeichneten Gebiete nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind solche Anlagen und Betriebe, die in der Abstandsklasse V des Abstandserlasses NRW (Lfd. Nr. 81 bis 160) aufgeführt sind, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

2.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nach § 23 (5) sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Im Bereich der Planstraße A, entlang des Abschnitts zwischen dem Kreuzungsbereich der Planstraße C und der südlichen Geltungsbereichsgrenze, sind Nebenanlagen im Sinne von §12 Abs. 6 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO beidseitig, in den nicht überbaubaren Flächen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, allerdings ausgeschlossen.

2.3 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe
gemäß § 16 BauNVO

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten, technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu 3 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen. Innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches zum Verkehrslandeplatz Hangelar (s. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zusätzlich eine Zustimmung der Oberen Luftfahrtbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen, wenn die festgesetzten, genehmigungsfreien Höhen überschritten werden.

2.4 Abweichende Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

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

Innerhalb der abweichenden Bauweise „a“ können Gebäude ausnahmsweise auch einseitig an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn private (z.B. Nachbarschutz) und öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

3. Schallschutz
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 Aktiver Schallschutz

Im Bereich der Planzeichnung, der für aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt ist, ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über natürlicher Geländeoberfläche zu errichten.
Der Lärmschutzwall kreuzt eine Versorgungsanlage. Die Anlegung des Lärmschutzwalls im Schutzstreifenbereich der Versorgungsanlage ist grundsätzlich möglich, wenn nachstehende Anpassungsmaßnahmen am Rohrstrang der Versorgungsanlage im Vorfeld durchgeführt werden:
- *Aufgrund der entstehenden höheren Erdlasten ist eine Ertüchtigung der Umhüllung erforderlich.*
- *Die Riechrohre sind der Geländeerhöhung anzupassen.*
- *Die Zugänglichkeit der Versorgungsanlage muss jederzeit gewährleistet sein.*

In jedem Fall ist die Maßnahme frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3.2 Passiver Schallschutz

3.2.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 07/2016) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Erforderlich $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernacht-ungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä.* (in dB)
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

3.2.2 Fensterunabhängige Lüftungsanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Räume der Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen usw. nach DIN 4109 zwingend mit entsprechend ausgelegten, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungsanlagen nicht negativ beeinflusst werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen/Festsetzungen zum Artenschutz
gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

4.1.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 45 großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste zu setzen. Die Größe des Baumbeetes hat jeweils mindestens 12 qm ohne Einfassungen zu betragen. Die Baumbeete sind als Einsaatflächen mit Wildkräutern zu gestalten. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.1.2 Anpflanzen vom Bäumen zur Abschirmung des Gewerbegebietes

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 6 großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste zu setzen. Die Standorte dürfen ausnahmsweise um maximal 5 Meter verschoben werden. Die Größe des Baumbeetes hat jeweils mindestens 12 qm ohne Einfassungen zu betragen. Die Baumbeete sind als Einsaatflächen mit Wildkräutern zu gestalten. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.1.3 Anlegen von Grünstreifen zur Abschirmung des Gewerbegebietes

In den Flächen, die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind auf mindestens 50 % der Flächen Gehölze gemäß der Pflanzliste in Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Flächen von maximal 50 % sind als Einsaatflächen mit Wildkräutern anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.1.4 Freihalten von Schutzstreifen

Im Bereich von Leitungstrassen, die in der Planzeichnung als Flächen für Leitungsrechte festgesetzt sind, ist das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

4.1.5 Straßenbeleuchtung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen A bis F sind zur Beleuchtung der öffentlichen Straßenräume nur Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen zulässig.

4.1.6 Baufeldräumung

Gemäß § 39 BNatSchG ist die Baufeldräumung (Roden von Gehölzen) nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Hierdurch können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote vermieden werden.

4.1.7 Amphibienschutzzaun

Während der Baufeldräumung oder der Bebauung von Grundstücken außerhalb des Bodenlagerplatzes (siehe Kennzeichnung des Bodenlagerplatzes im Plan) ist als vorsorgliche Schutzmaßnahme ein Amphibienschutzzaun rund um das zu bebauende Grundstück zu errichten. Der Zaun bleibt während der Baumaßnahme bestehen und verhindert ein Einwandern von Tieren.

4.1.8 Reptilienschutzzaun

Bei der Umgestaltung der im Plan als Entree zum zukünftigen S-Bahn-Haltepunkt gedachten, westlich der Straße „Am Bahnhof“ (Flurstück 4238) gelegenen Fläche im Nordwesten des B-Planes ist während der Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun als Abschirmung des Gebietes zur Bahntrasse hin zu installieren. Der Reptilienschutzzaun soll vor Beginn der Baumaßnahmen während der Winterruhe der Tiere errichtet werden (Mitte November bis Mitte Februar), um ein Einwandern der Tiere zu verhindern.

4.1.9 Maßnahmen zum Schutz der Kreuzkröte

In der Aktivitätsperiode der Kreuzkröte (Zeitraum März bis Oktober) erfolgt vor Erschließung von Baugrundstücken auf dem Bodenlagerplatz (Flurstücke 2197, 2200, 2201 und 2202) eine amphibiendichte Einzäunung und ein Abfangen vorhandener Kreuzkröten. Die gefangenen Tiere werden in die Grube DEUTAG, im Bereich der im Vorfeld durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von mind. 4.600 qm verbracht. Der Zaun bleibt während der Baumaßnahme um den Bodenlagerplatz herum bestehen und verhindert ein Einwandern von Tieren.

4.1.10 Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen

Für die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Zauneidechsen müssen vor der Erschließung von Baugrundstücken auf dem Bodenlagerplatz (Flurstücke 2197, 2200, 2201 und 2202), dieser eingezäunt und die Tiere abgefangen werden. Dies ist in ihrer Aktivitätsperiode von März bis Anfang November zu leisten. Die gefangenen Tiere werden ebenfalls in die Grube DEUTAG verbracht.
Hierfür sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 3.400 qm umzusetzen. Der Zaun bleibt während der Baumaßnahme um den Bodenlagerplatz herum bestehen und verhindert ein Einwandern von Tieren

4.1.11 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes werden auf einer Fläche von 89.900 qm bodenschützende Maßnahmen erforderlich. Die konventionelle landwirtschaftliche Nutzung wird auf Flächen, die sich in städtischem Besitz befinden oder durch langjährige Pachtverträge sichergestellt sind, innerhalb der Grube DEUTAG im Sinne des Bodenschutzes umgestellt. Hierzu zählt u.a. Bewirtschaftung der Fläche gemäß EU-ÖKO-Basisverordnung, kein Mais- und Hackfruchtanbau, extensivierter Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenstand, etc. Die weiteren Maßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Landschaft vom Juli 2017 zu entnehmen.

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

4.2.1 Maßnahmen zum Erhalt des Bluthänflings

Vor der Realisierung einer Bebauung auf dem Bodenlagerplatz (Flurstücke 2197, 2200, 2201 und 2202) ist eine Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit Weissdorn im Südosten des Bebauungsplanes auf dem Flurstück Gemarkung Meindorf, Flur 1, Flurstück 2202 vorzunehmen.

4.2.2 Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerche

Vor der Realisierung der Bebauung auf dem Bodenlagerplatz (Flurstücke 2197, 2200, 2201 und 2202) und den östlichen Ackerparzellen muss im zeitlichen Vorfeld (mind. 1 Jahr) funktionaler Ersatz in der Größe von 0,5ha Ackerextensivierung geschaffen werden. Dies wird im Bereich der Grube DEUTAG, Gemarkung Meindorf, Flur 1, Flurstück 2227 vorgesehen.

4.2.3 Maßnahmen zum Erhalt der Kreuzkröte

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 408/1 N "Gewerbegebiet Menden-Süd" sind im zeitlichen Vorfeld Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von mindestens 4.600 m² für die Kreuzkröte umzusetzen. Diese Maßnahmen können im nördlichen Teil der Grube DEUTAG, Gemarkung Meindorf, Flur 1, Flurstück 2227 umgesetzt werden.

4.2.4 Maßnahmen zum Erhalt der Zauneidechse

Die im Rahmen der Maßnahmen für die Kreuzkröte in der Grube DEUTAG, Gemarkung Meindorf, Flur 1, Flurstück 2227 anzulegenden Brachestadien sind ebenfalls geeignete Habitatstrukturelemente für die Zauneidechse und verbessern somit gleichzeitig die Lebensbedingungen dieser Art in der Grube (multifunktional wirkende Maßnahme).

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien wird ein dreijähriges Monitoring vorgesehen, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu prüfen.

Pflanzlisten

Die folgenden Pflanzenarten sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zu berücksichtigen:

Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang: 18-20 cm)

Acer campestre i.S.	Feldahorn
Fraxinus excelsior i.S.	gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia i.S.	Linde

Sträucher (Mindestqualität: 1-mal verpflanzter Strauch, Höhe: 60-100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Hecken (geschnitten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare i.Sp.	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Kletterpflanzen (zur Mauer-/Wandbegrünung)

selbstkletternd

Hedera i.Sp.	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein

mit Kletterhilfe

Clematis i.Sp.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Brautschleier
Wisteria sinensis	Blauregen

5. Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen
gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu 19,07 % und den Baugebietsflächen zu 80,93 % zugeordnet.

Die zu kompensierenden Eingriffe erfolgen innerhalb des Plangebietes auf folgenden Flächen:

Gemarkung Niedermenden, Flur 2
Parzellen, 3855, 4015, 4040, 4141, 4142, 4956, 5089 sowie teilweise die Parzellen 639, 745, 2480, 3455, 3456, 4214, 5088;

Gemarkung Niedermenden, Flur 1
Parzellen 128, 129, 323, 324, 325 sowie teilweise die Parzellen 142, 143, 262, 263, 368, 374, 485, 486, 489

Gemarkung Meindorf, Flur 1
Parzellen 787, 788, 789, 790, 1023, 1437, 2200, 2201, 2202 sowie teilweise die Parzellen 143, , 791, 1433, 2226, 2182, 2197 und 2199.

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und die Maßnahmen für den Artenschutz erfolgen auf den Flächen der Stadt Sankt Augustin und werden auf den folgenden Grundstücken durchgeführt.

Gemarkung Hangelar 4025,Flur 16, Flurstück 1
Gemarkung Meindorf 4048, Flur 1, Flurstück 2228 (ehemals 2110)
Gemarkung Meindorf 4048, Flur 1, Flurstück 2227 (ehemals 2110)
Gemarkung Meindorf 4048, Flur 1, Flurstück 1693
Gemarkung Meindorf 4048, Flur 1, Flurstück 960
Gemarkung Meindorf 4048, Flur 1, Flurstück 961
Gemarkung Meindorf, 4048, Flur 1, Flurstück 1327
Gemarkung Meindorf, 4048, Flur 1, Flurstück 1328
Gemarkung Meindorf, 4048, Flur 1, Flurstück 1791
Gemarkung Meindorf, 4048, Flur 1, Flurstück 2206

6. Straßenausbau und Geländeanschluss
gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Für den Straßenausbau sind notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zum Anschluss an die angrenzende Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Festsetzungen nach Wasserrecht *und Umgang mit Niederschlagswasser*
gemäß § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 LWG sowie der noch geltenden Verwaltungsvorschrift des § 51a LWG alt sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Die Niederschlagswasserversickerung innerhalb der als GE1 und GE2 festgesetzten Gebiete und angrenzender Verkehrsflächen ist nur nach Einzelfallgenehmigung durch das *„Amt für Umwelt- und Naturschutz“* des Rhein-Sieg-Kreises auf Basis ergänzender Untersuchungen zulässig.

Das anfallende unbelastete oder schwach belastete Niederschlagswasser von den Dachflächen innerhalb der als GE3 festgesetzten Gebiete ist auf den Baugrundstücken über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln.
Das anfallende stark belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuführen.
Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- *und Naturschutz* zu beantragen.

Es ist zwingend zu prüfen, ob die Mischwassereinleitung in das Kanalnetz reduziert werden kann; dies gilt auch für Privatgrundstücke. Mit Verweis auf die neue Gesetzeslage im WHG und LWG (siehe oben) ist die Forderung auf Trennung in die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung verschärft worden. Auf den Grundstücken sind zwingend Flächen für Maßnahmen der Regenwasserversickerung bereit zu halten. Diese Maßnahmen sollten durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung ergänzt werden (Dachbegrünung, Zisternen, Wasserflächen, etc.).

Die Abwasserbeseitigung des Regenwassers ist im Plangebiet im modifizierten Mischsystem vorzunehmen.

II. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten als Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze, Carports und Garagen sind dort nicht zulässig, Standplätze für Abfallbehälter sind einzuhausen oder zu begrünen.

2. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, wird auf maximal 1 Meter begrenzt.

Die Pflanzenauswahl für Einfriedungen bei Neupflanzungen richtet sich nach der Pflanzenliste in 4.3.

Schallschutzbedingte Maßnahmen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

III. Temporäre Festsetzungen
gemäß § 9 (2) BauGB

1. Eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich werden erst gültig, wenn die Entwidmung der Flächen durch das Eisenbahnbundesamt erfolgt ist.

2. Verkehrsfläche Weg G

Die Festsetzungen (GE3) für den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich der temporären Verkehrsfläche werden erst gültig, wenn die Planstraße E als Verkehrsfläche gewidmet ist und darüber eine nutzbare Verbindung zum landwirtschaftlichen Weg in östlicher Richtung hergestellt ist. Mit Wegfall der temporären Verkehrsfläche werden die Baufelder der nördlich und südlich angrenzende Gewerbeflächen dann zu einem Baufeld zusammengefasst.

IV. Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauGB

1. Wasserschutzgebietsverordnung

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes bzgl. der Wasserschutzzone IIIa ist zu beachten. *Der Vorhabenbereich befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung an der Unteren Sieg. Die Regelungen der am 07. Juni 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten.* Die hier eventuell erforderlichen Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahmen *beim Amt für Umwelt- und Naturschutz* als *Untere* Wasserbehörde zu beantragen.

2. Verkehrslandeplatz Hangelar

Der beschränkte Bauschutzbereich für den Verkehrslandeplatz Hangelar (s. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan) ist zusammen mit den in der Planzeichnung festgelegten, zustimmungsfreien Bauhöhen in m über NHN zu beachten. Die Regelung gilt für alle Hochbauten einschließlich Bauhilfsanlagen, Kräne etc. Überschreitungen der festgesetzten Höhen bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Desweiteren wird empfohlen, dass für herausragende Bauhilfsanlagen eine Tages- und Nachtkennzeichnung anzubringen ist.

3. Verkehrsrechtliche Beschränkungen entlang der A59

Die Anbauverbotszone nach § 9 (1) BFStG sowie die Anbaubeschränkungszone nach § 9 (2) BFStG entlang der A59 sind in der Planzeichnung eingetragen und zu beachten.
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a. dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
b. sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
c. Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.
Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn ergeben oder ergeben können – z.B. Geräusch- Geruchs- oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde/ Stadt.

4. Eisenbahnrechtliche Widmung

Der Bereich, der der eisenbahnrechtlichen Widmung unterliegt, ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

V. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei den Flächen 5208-1037 und 5208-0195 handelt es sich um Altstandorte, bei denen noch keine Verdachtsbewertung durchgeführt bzw. ein bekannter Schaden saniert wurde. Das Vorhandensein von Bodenbelastungen ist hier nicht nachgewiesen.

VI. Hinweise

1. Maßnahmen zum Schutz von Boden

Alle Eingriffe in den Untergrund innerhalb der als GE1 und GE2 bezeichneten Gebiete und angrenzender Verkehrsflächen sind dem Rhein-Sieg-Kreis als Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Untere Bodenschutzbehörde vorab zu melden. Damit besteht für diese Fachbehörden eine Überwachungsmöglichkeit der geplanten Arbeiten hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Berücksichtigung der altlastenrelevanten Flächen.

Werden im Bereich der Bestandsgebäude (GE1.1 und GE2.1) bzw. im Zusammenhang mit einer genehmigten Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter private Spielflächen oder private Nutzgartenflächen neu angelegt, sind diese Flächen entsprechend Anhang 1 Bundesbodenschutzverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Sollte sich im Rahmen der Untersuchung herausstellen, dass aufgrund einer Bodenbelastung die benannten Nutzungen nicht möglich sind, sind sie an dieser Stelle nicht anzulegen.

2. Kampfmittel

Für das Gebiet liegt eine Bewertung über Kampfmittel seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vor. Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten muss der KBD (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln) unter Angabe des Aktenzeichens (22.5-3-5382056-214/08) beteiligt werden, um eine geophysikalische Untersuchung vorzunehmen. Folgende Unterlagen sind hierfür vorzulegen: Betretungserlaubnis für die betroffenen Grundstücke, Pläne über Versorgungsleitungen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des KBD eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Für den Fall, dass Blindgänger im Verfahrensgebiet vorgefunden werden, die an Ort und Stelle entschärft werden müssen, ist der genaue Termin zur Entschärfung frühzeitig der Open Grid Europe GmbH bekannt zu geben, damit notwendige Vorkehrungen seitens des Leitungsbetreibers getroffen werden können.

3. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmapflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

4. Abgrenzung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur eindeutigen Abgrenzung der nach § 1a (3) Satz 6 BauGB zu beurteilenden Flächen, wurde ein zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, welche Flächen nach § 34 BauGB bewertet wurden.

5. Empfohlene Lärmschutzmaßnahmen

Bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tage wird empfohlen, bei besonders schutzwürdigen Büronutzungen, den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen. Für Wohnnutzungen wird dies bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) zur Nachtzeit im Bereich von Schlafräumen ebenfalls angeraten.

6. Auflagen bzgl. der Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung

Bezug nehmend auf wassergefährdende Stoffe innerhalb von Wasserschutzgebieten sind neben der Wasserschutzgebietsverordnung „Untere Sieg“ auch die Regelungen der 2017 in Kraft getretene AwSV „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ zu beachten.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb des gesamten Gewerbegebietes ist durch den jeweiligen Antragsteller der Nachweis über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen *(Menge, Lagerung, etc.),* inklusive evtl. erforderlicher Löschwasserrückhaltemaßnahmen zu erbringen und mit dem Rhein-Sieg-Kreis, *als* untere Wasserbehörde, abzustimmen.

Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen nur Betriebe zugelassen werden, von denen aufgrund ihres Gefährdungspotenzials (Art (WGK) und Menge von wassergefährdenden Stoffen) keine erhebliche Besorgnis einer Gewässerverunreinigung, insbesondere im Brandfall ausgeht. In Zweifelsfällen ist die untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

Da der Geltungsbereich im Wasserschutzgebiet liegt, sind sämtliche befahrbaren Flächen (Parkplätze, Straßen, etc.) wasserundurchlässig zu befestigen und mit Hochborden einzufassen. Die Verwendung von Sicker- bzw. Öko-Pflaster zur Befestigung dieser Flächen ist nicht zulässig.

Das Schmutzwasser wie auch das gesamte Verkehrsflächenwasser ist sicher zu fassen und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. *Zum Umgang mit Niederschlagswasser sind gesonderte Regelungen zu beachten Siehe Absatz 7).*

Die Betreiber der Anlagen sind verpflichtet, Betriebsstörungen oder sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in ein Gewässer/ in den Untergrund gelangen können, unverzüglich schriftlich – notfalls fernmündlich anzuzeigen. Die Störung ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, und der Stadt Sankt Augustin unter Angabe der Art, des Umfanges und der Dauer des Schadens genau anzugeben. Gleiches gilt auch, wenn gefährliche Stoffe, die Menschen, die öffentliche Kanalisation oder die kommunale Kläranlage gefährden können, in die öffentliche Kanalisation gelangen.
Unfälle oder besondere Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Gewässer gelangen, sind unverzüglich – außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel. 02241/12060 – dem Rhein-Sieg-Kreis – *Amt für Umwelt- und Naturschutz als Untere* Wasserbehörde – oder der Feuerwehr unter 112 anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

7. Umgang mit Niederschlagswasser *und Entwässerungsanlagen*

Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherren nach den Vorschriften des *§44* Landeswassergesetz zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/ Versickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind. *Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur möglich, wenn im Bereich der Versickerungsanlage keine verunreinigten Böden vorhanden sind und der Boden versickerungsfähig ist. Dies ist bei einer vorgesehenen Versickerung mittels Gutachten nachzuweisen.*
Das auf den Dachflächen anfallende schwach belastete Niederschlagswasser kann ebenso wie das auf den Parkplatzflächen anfallende schwach belastete Niederschlagswasser über eine Versickerung (z.B. Mulden-Rigole) beseitigt werden (es handelt sich hierbei um Kategorie II des Trennerlasses).

Das auf den Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Anlieferungen, etc.) anfallende, stark belastete Niederschlagswasser ist in Absprache mit den zuständigen Stadtbetrieben an die öffentliche Kanalisation anzuschließen (es handelt sich hierbei um Kategorie III des Trennerlasses).

Das auf den Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Anlieferungen, etc.) anfallende, stark belastete Niederschlagswasser ist in Absprache mit den zuständigen Stadtbetrieben an die öffentliche Kanalisation anzuschließen (es handelt sich hierbei um Kategorie III des Trennerlasses).

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des §3 Abs.1 Nr. 5 und §7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar. *Für die Versickerung des anfallenden Regenwassers bzw. die Einleitungen in die Oberflächengewässer bedürfen unabhängig* vom bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde, *Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz,* vorher oder parallel zur Bauanzeige/ zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

Unbehandelte Oberflächen von Metalldächern aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

Das Verwenden von Sicker-/ Ökopflaster ist nicht zulässig.

Das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt) - beim Bau von Straßen, Wegen, Bürgersteigen, Parkplätzen, Rastanlagen, Lärmschutzwällen, Hof- und Betriebsflächen, Einfahrten, Zufahrten, Terrassen, Lagerflächen, Schulhöfen oder ähnlichen Flächen - beim Einbau unter Häusern, Hallen, Garagen oder sonstigen festen Gebäuden, - beim Errichten, Erweitern, Wiederherstellen, Ändern oder sonstigen Maßnahmen in und an baulichen Anlagen (zugelassen ist dagegen das Verwenden dieser Stoffe, wenn sie nicht mit Niederschlagswasser oder Grundwasser in Berührung kommen können) - sowie bei allen sonstigen Baumaßnahmen ist verboten.

Der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu beteiligen. Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im Unteren Sieggebiet v. 7.6.1985 sind zu beachten.

Für die Umsetzung der Niederschlagsversickerung sind die Vorgaben des RdErl. „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (18.5.1998) zu beachten. *Es sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz (LWG) sowie dem RdErl. Des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Trennerlasse vom 26.05.2001 zu beachten.*

Die zu errichtenden Entwässerungsanlagen sind unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu errichten und zu betreiben; unbrauchbare Teile der Anlagen sind unverzüglich zu erneuern. Die entsprechenden Vorschriften des DWA Arbeitsblattes A 142 der DIN EN 12020, DIN EN 752 i.V.m. DIN 1986-100 und DIN EN 1610 für Grundstücksentwässerung sind zu beachten.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Mischwassereinleitung in das Kanalnetz reduziert werden kann; dies gilt auch für Privatgrundstücke. Mit Verweis auf die neue Gesetzeslage im WHG und LWG ist die Forderung auf Trennung in die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung verschärft worden. Auf den Grundstücken sind deshalb Flächen für Maßnahmen der Regenwasserversickerung bereit zu halten. Diese Maßnahmen sollten durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung ergänzt werden (Dachbegrünung, Zisternen, Wasserflächen, etc.).

Die Abwasserbeseitigung des Regenwassers ist im Plangebiet im modifizierten Mischsystem vorzunehmen.

8. Technische Regelwerke zum Bau von Kanälen und Straßen

Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sind gemäß *DWA* Arbeitsblatt A 142 *„Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“* (Ausgabe 20*16*)“ zu planen.
Maßnahmen zum Straßenbau sind gemäß den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

9. Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen des Wahnbachtalsperrenverbandes (WTV), *die nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen und entsprechend zu schützen sind.* Die Lage kann der Anlage 1 in der Begründung entnommen werden. Sollte eine bauliche Maßnahme im Bereich dieser Anlagen erfolgen, sind diese vom Antragsteller ordnungsgemäß entsprechend dem Merkblatt DVGW W 135 in Abstimmung mit dem WTV zu entfernen.

10. Abfallwirtschaft

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIa Sankt Augustin-Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nicht zulässig. Sofern Recyclingbaustoffe oder andere Sekundärbaustoffe (z.B. Schlacken, Aschen) eingebaut werden sollen, ist dies nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Genehmigung durch den Rhein-Sieg-Kreis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallend 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.

11. Artenschutz

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um ggfs. weitere Artenschutzmaßnahmen festzulegen. *Bei Änderungen oder abweichender derzeitiger Nutzung im Bereich der großen Holzlager des Sägewerks ist vorab die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu beteiligen.*

11.1 Weitere Artenschutzbezogene Maßnahmenempfehlungen
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. §44 BNatSchG müssen grundsätzlich vermieden werden, d.h. bei der Planung der baulichen Anlagen und auch während der Bauphase dieser ist darauf zu achten, dass keine Tierfallen entstehen.
Zum Schutz von Kleintieren sollten deshalb unterstützende, geeignete Maßnahmen vorgenommen werden, um Fallenwirkung zu vermeiden. Es wird daher empfohlen offene Schächte und Gruben abzudecken. Ebenso wird empfohlen für Vögel sichtbare und nicht spiegelnde Bauelemente vorzusehen, um Vogelschlag zu vermeiden. Wenn Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen, sollten Rohgebäude zu verschließen und geschlossen zu halten.
Dauerhafte Schächte und Gullys sollten auch dauerhaft, bspw. durch Abdeckungen gesichert oder durch Fluchtwegrampen und Drahtvorsätze (o.ä.) entschärft werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Zum Schutz vor Lockwirkung wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln, wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen, auch für die private Außenbeleuchtung empfohlen. Gemäß § 41a BNatSchaG zum "Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" und sollte insoweit an den neuen Gesetzestext angepasst werden. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen – ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen – technisch und konstruktiv so zu gestalten und mit Leuchtmitteln auszustatten, dass Tiere und Pflanzen vor Lichtimmissionen umfassend geschützt sind.

12. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet lässt sich nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1 : 350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuordnen. Daher ist gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW bei der Planung und Bemessungen üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

(Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch zum Zeitpunkt dieses Planverfahrens noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 2 „Brücken“, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“, Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“.)

13. Hochwasserrisikogebiet

Nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln sind im Rahmen eines HQ-extrem Flächen im Bereich der Autobahnunterführung und des Knotenpunktes Meindorfer Straße/Am Bahnhof betroffen.

14. Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten technischen Regelwerke sowie der Abstandserlass können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin Fachbereich 6 (Stadtplanung und Bauordnung) sowie Fachbereich 7 (Tiefbau) eingesehen werden.

[1] Quelle: Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (SMBl.NRW 283)

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- 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
- Straßensinkkasten
- 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).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).

Gemeindeordung für das Land Nord-Rhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926).

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone 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
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- Einzeldenkmal
- 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
- Grenze unter. Lärmzonen (s. Textteil)
- Grenze unterschiedlicher Lärmkontingente
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- 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
- Ga/GGa Garagen / Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltungsmaßnahme
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- 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 temporäre Maßnahmen nach §9 Abs.2 BauGB
- Festsetzungen gelten nach §9 Abs.2 BauGB erst nach der bahnrechtlichen Entwidmung der Flächen (Stand: März 2019)
- 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
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen öffentlich
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- 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

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

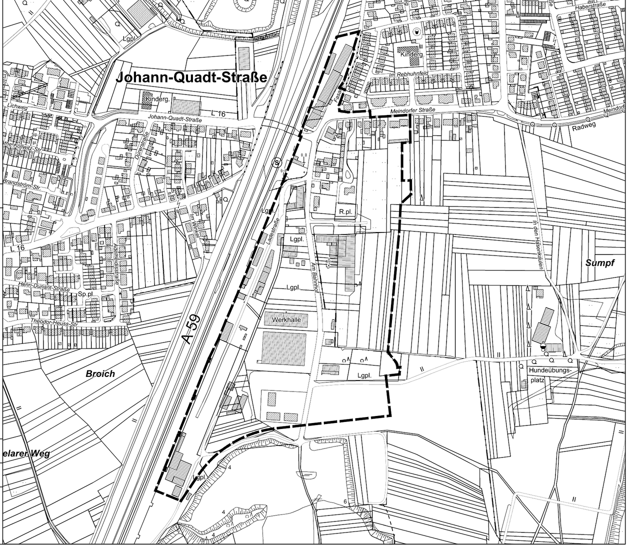
Nutzungsschema

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl/ Baumassenzahl
max. Gebäudehöhe (m ü. NHN / Bauschutzbereich (BSB))	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze / von - bis

WEITERE PLANZEICHEN

- Kampfmittel Verdachtspunkte
- Geräumte Blindgänger
- Bereich mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
- Bereich mit Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen
- Bereiche die nach §1a (3) Satz 6 BauGB beurteilt wurden
- Pflanzvorschlag für Straßenbäume

ÜBERSICHT 1: 5000



Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 17.12.2018

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 17.12.2018 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, § 81 BauONW).
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

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Sankt Augustin, den

* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit