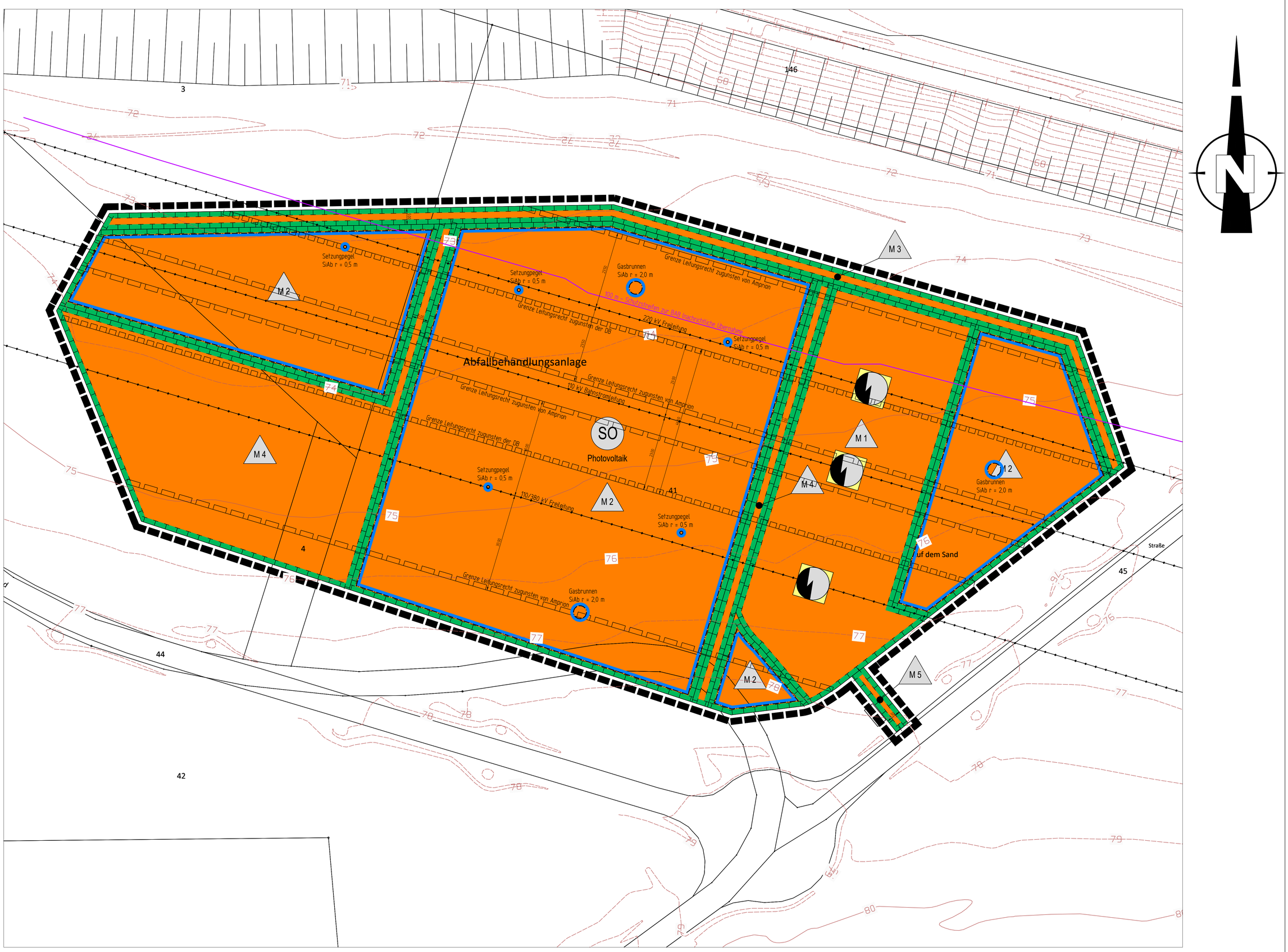
BEBAUUNGSPLAN

636 - "AUF DEM SAND - NORD"

STADT SANKT AUGUSTIN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ (SO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie. Zulässig ist die Errichtung von Solarmodulen sowie einer Trafostation zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Netz.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wird als maximale Höhe baulicher Anlagen 3,00 m über Geländeniveau festgesetzt. Bezugsmaß ist die Geländehöhe zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans, wiedergegeben durch die in der Plankarte dargestellten Isohypsen mit Höhen über NN.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V 1 Einrichtung von Bautabuzonen gem. DIN 18920 und Aufstellung von Bauzäunen sowie Ausschluss von Lagerstätten-, Baustelleneinrichtungen und Erdaushubzwischenlagern

Während der Umsetzung der Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Restriktionsbereiche und Krautsäume innerhalb des Plangebietes sowie die außerhalb liegenden Rekultivierungsflächen als Bautabuzone vorzusehen und vor Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens zu schützen. Hierzu sind die befahrbaren Flächen mit Bauzäunen (2 m Höhe) zu sichern und Böschungs- und Grabenbereiche mit rot-weißem Flatterband eindeutig zu markieren. Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Tabuzonen auch temporärer Art sind auszuschließen. Baustelleneinrichtungen, Aufstellflächen für Baucontainer, Baumaschinen und Fertigungsanlagen etc. sowie Lagerplätze für Baumaterial und Erdaushub sind auf das Baufeld und bereits befestigte Lagerplätze zu beschränken.

V 2 Beschränkungen der Auswirkungen des Baubetriebes

Die Auswirkungen des Baubetriebes sind durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen soweit wie möglich zu minimieren. Insbesondere ist eine Verdichtung der Rekultivierungsschicht von vornherein zu vermeiden:

- o Flächenschonende Anlage von Baustraßen,
- o ggfs. Verwendung von Lastverteilungsplatten,
- o Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck,
- o Unterlassung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe,
- o Unterlassung von Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen,
- o vollständiger Rückbau der Baustraßen und
- o sorgfältige Entsorgung von Reststoffen, Betriebsstoffen und Abfällen.

Dies ist im Rahmen des abfallrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch Fortschreibung des bestehenden Qualitätsmanagementplans (QMP) für die Rekultivierungsschicht sicherzustellen.

V 3 Auflockerung der baubedingten Bodenverdichtungen nach dem Abschluss der Arbeiten

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind auf allen nicht befestigten Flächen baubedingte Verunreinigungen zu beseitigen und die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten unter Beachtung bestehender und neu verlegter Leitungen und Rohre entsprechend der Verdichtungstiefe wieder aufzulockern. Ziel ist die Wiederherstellung der vorgeschriebenen Rekultivierungsschicht, die einen normalen Stoffaustausch ermöglicht.

V 4 Begrenzung der Gesamtversiegelung auf einen maximalen Versiegelungsgrad von 5 % auf den Photovoltaikflächen

Auf den Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen, sind 95 % der Bodenoberfläche von jeglicher Versiegelung und dauerhaften Verdichtung frei zu halten. Die Flächen können zur Versickerung von Oberflächenwasser und zur natumahen Begrünung des Gebietes genutzt werden.

V 5 Festlegung der Höhe baulicher Anlagen auf maximal 3 m und des Mindestabstands zwischen Modulunterkante und Bodenoberfläche auf mindestens 0,8 m

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 3 m entsprechend den Vorgaben in Ziff. 2.1 zu begrenzen. Für die Entwicklung einer geschlossenen Vegetationsdecke ist die Aufständerung der fest installierten Anlagen so einzurichten, dass auf die unter den Modulen liegende Bodenoberfläche ausreichend Streulicht fällt. Die Mindesthöhe beträgt hier 0,8 m. Sollten sich durch die Anordnung und Größe der Module zusätzliche Montagespielräume ergeben, sind diese für eine höhere Anordnung der Unterkante zu verwenden.

V 6 Festlegung des Mindestabstands zwischen den Modulreihen

Zur Ausbildung ausreichend breiter, gut besonnter Grünlandstreifen innerhalb der Anlage ist das lichte Maß zwischen den Modulreihen in Abhängigkeit von den absoluten Modulhöhen, der Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen und der Geländeneigung (ca. 3,5 % Gefälle nach NO) so zu bemessen, dass zum Frühlingsanfang (1. März) zum Sonnenhöchststand ein 3 m breiter unschattierter Streifen verbleibt. Dies entspricht einem Sonneneinfallswinkel von 21°. Der Nachweis der korrekten Abstände ist im Bauantrag nachvollziehbar zu führen. Die Werte können auf der Internetseite www.sonnenverlauf.de überprüft werden. Die entstehenden Zwischenräume können zur Ablage der Hochspannungskabel bei Abbau-, Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten genutzt werden.

V 7 Montage der Module und Aufteilung der Ablauffläche

Die Module sind mit einem Abstand von mindestens 2 cm untereinander zu verbauen, sodass die Modulfläche keine durchgehende Ablauffläche darstellt, sondern jedes einzelne Modul über eine Tropfkante verfügt und nur geringe Wassermengen ablaufen können. Zur Sicherung sind Abstandsklemmen zwischen den einzelnen Modulreihen zu montieren, sodass die Regenwasserabführung an den Modulenden nicht zu Muldenbildung führt. Die Solarmodule sind im Querformat mit waagerechter Ausrichtung der Unterkante zu montieren, damit die lange Seite des Moduls gleichzeitig die Ablaufkante bildet und so die Menge an Tropfwasser je Laufmeter verringert. Bei der Fixierung der Modulreihen und zugehörigen Kabel ist entsprechend dem Stand der Technik darauf zu achten, dass das Verletzungsrisiko der beweidenden Schafe minimiert wird.

V 8 Sicherung der Deponieabdichtung und der funktionalen Anforderungen der Rekultivierungsschicht vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme

Für die Baumaßnahme ist ein Qualitätsmanagementplan zu erarbeiten, der sicherstellt, dass die gemäß Genehmigung und Abnahme vorgegebenen qualitätsrelevanten Restriktionen eingehalten werden.

Eine Beschädigung des Abdichtungssystems und damit eine Gefährdung des Grundwassers ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Die Funktionsfähigkeit der Rekultivierungsschicht ist durch entsprechende Vorgaben zu sichern.

V 9 Sicherstellen der flächigen Durchgängigkeit für bodengebundene Tiere und der Einfriedung für kleine und mittelgroße Säugetiere, Gestaltung und Pflege

Die Anlage von Streifenfundamenten oberhalb der Erdoberfläche ist zwingend zu unterlassen. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit zusätzliche Einfriedungen notwendig werden, sind diese als max. 2,25 m hoher Stabgitterzaun in grüner Farbe herzustellen. Um eine Durchgängigkeit für kleine und mittelgroße Säugetiere zu gewährleisten, ist eine Bodenfreiheit von 20 cm vorzusehen. Ein spezieller Weg zur Kontrolle des Zaunes ist nicht anzulegen.

Artenschutzmaßnahmen

Die folgenden Artenschutzmaßnahmen sind sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechend den Vorschriften im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Nr. 9.2.2) umzusetzen:

AS 1 Errichtung von temporären Amphibienleitvorrichtungen zur Verhinderung von Reptilien- und Amphibienwanderungen auf das Baufeld und Anlage von Schutzstreifen mit Versteckmöglichkeiten

AS 2 Beseitigung von Versteckstrukturen Gewässern, Pfützen und Fahrspuren im Baufeld unter Berücksichtigung der Winterruhezeit

AS 3 Verhinderung der Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten

AS 4 Schutz von nachtaktiven Tierarten vor störenden Lichtemissionen

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden internen Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB entsprechend den Vorschriften im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Nr. 9.2.3) umzusetzen:

M 1 Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese magerer Ausprägung mit Strauchgruppen, artenreichen Krautsäumen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren

M 2 Anlage und Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes magerer Ausprägung auf den Photovoltaikflächen

M 3 Anlage und Entwicklung artenreicher Krautsäume in magerer Ausprägung mit Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren

M 4 Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Zittergras-Glatthaferwiese in sehr magerer Ausprägung mit artenreichen Krautflächen, Hochstauden- und Ruderalfluren, Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen

M 5 Befestigung der Wege mit Basaltschotter und Entwicklung von artenreichen Säumen und Trittrasen

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Plankarte eingetragenen Flächen zwischen einem beidseitigem Abstand von 23,5 m von der nördlichen Freileitungsachse und 30 m von der südlichen Freileitungsachse wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der **Amprion GmbH** belegt. Hier gelten folgende Regelungen:

- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme sowie dem Abschluss einer Vereinbarung über die geänderte Nutzung im Schutzstreifen mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

  Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

  Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

  Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Die in der Plankarte eingetragene Fläche zwischen einem beidseitigen Abstand von 23 m von der mittleren Freileitungsachse wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der **Deutsche Bahn AG** belegt. Hier gelten folgende Regelungen:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15 m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann - ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! - ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl., erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Planfeststellungsbeschluss Zentraldeponie Sankt Augustin Niederpleis

Der Plangeltungsbereich ist Teil des Planfeststellungsbeschlusses vom 26.01.1983 einschließlich seiner Änderungsgenehmigungen vom 13.07.2000 (AZ.: 52.21.1(8.14)49/80) und 15.01.2004 (AZ.: 52.21.1(8.14)49/80).

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt über der (ehemaligen) Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Aushubmaterial. Die Planfeststellung der Zentralmülldeponie Sankt Augustin Niederpleis ist durch Beschluss vom 26.01.1983 erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gegebenheiten in dem Plan festgestellten Teil des festgesetzten Sondergebiets besondere Maßnahmen bei der Gründung und Bauausführung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie zum Schutz von Boden und Grundwasser erfordern können, die rechtzeitig vor Baubeginn mit der für die Genehmigung der Deponie und deren Rekultivierung zuständigen Behörde sowie mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen sind.

2. Kampfmittelfreiheit

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

3. Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Schutzstreifen zur BAB

Der Plankarte ist die Grenze des Schutzstreifend bis zu einem Abstand von 100 m zur BAB zu entnehmen. Hier gelten u.a. folgende Regeln:

- In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
  a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
  c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

  Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.
- 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 Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Darüber hinaus sind bereits bei der Planung der Solaranlagen bauliche Maßnahmen zur Verhinderung einer Blendung zu berücksichtigen.

5. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf: 1 / T

6. Luftfahrt

Um die Blendwirkungen für den Luftverkehr zu minimieren, sollen die Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtungen versehen und in einer möglichst dunklen Gehäusefarbe ausgeführt werden.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere des internen und externen ökologischen Ausgleichs entsprechend den Vorschriften im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

8. Externe Ausgleichsflächen

Der externe Kompensationsbedarf wird vollständig über das anerkannte Ökokonto „Schumacher“ („Villewälder“) bei Euskirchen erbracht. Folgende Grundstücksflächen werden als ökologische Ausgleichsflächen i.S.d. § 15 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 1a Baugesetzbuch auf Dauer im Grundbuch belegt:

Kreis Euskirchen, Gemeinde Weilerswist, Flur 21, Flurstück 334, Bestand 622 C1, Bestand 627 A2, Bestand 628 A1.

9. Einsicht in technische Regelwerke

Auf die in den textlichen Festsetzungen dieser Satzung Bezug genommenen technischen und sonstigen Regelwerke können bei der Stadt Sankt Augustin, Fachdienst Planung und Liegenschaften, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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)

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 11.04.2018

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 11.04.2018 überein.
Siegburg, den 20
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Vermessungsamt
Im Auftrag:
(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebau-lichen Planung geometrisch eindeutig ist.
.....
den 20
(Siegel) .....

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

- GD 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
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- Einzeldenkmal
- Sanierungsgebiet
- zu erhaltende Gebäude / sonstige baul. Anlage
- zu beseitigende Gebäude / bauliche Anlagen

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) .....
Erster Beigeordneter
* Nichtzutreffenden Absatz streichen

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) .....
Erster Beigeordneter

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) .....
Erster Beigeordneter
..... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom 20
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Sankt Augustin,den 20
(Siegel) .....
Erster 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 Urkunds-plan. *
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Fest-setzungen durch Text. *
Sankt Augustin,
den
(Siegel) .....
Erster 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: .....
Kolorierti: .....
Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Siegburg

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: 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
- Wasserfläche
- 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 Vorkehr-ungen 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 Doppelhäuser zulässig
- 9 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

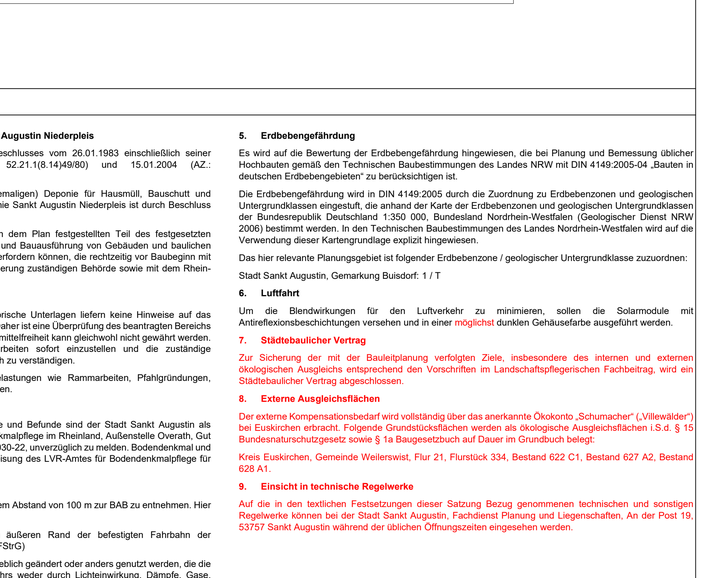
- nicht eingemessenes Gebäude
- Empfohlene Flächenaufteilung
- P Empfohlene Parkstreifen, -buchten

* 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. 636 Auf dem Sand - Nord

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Buisdorf

Flur(en): 4

ÜBERSICHT 1: 5000