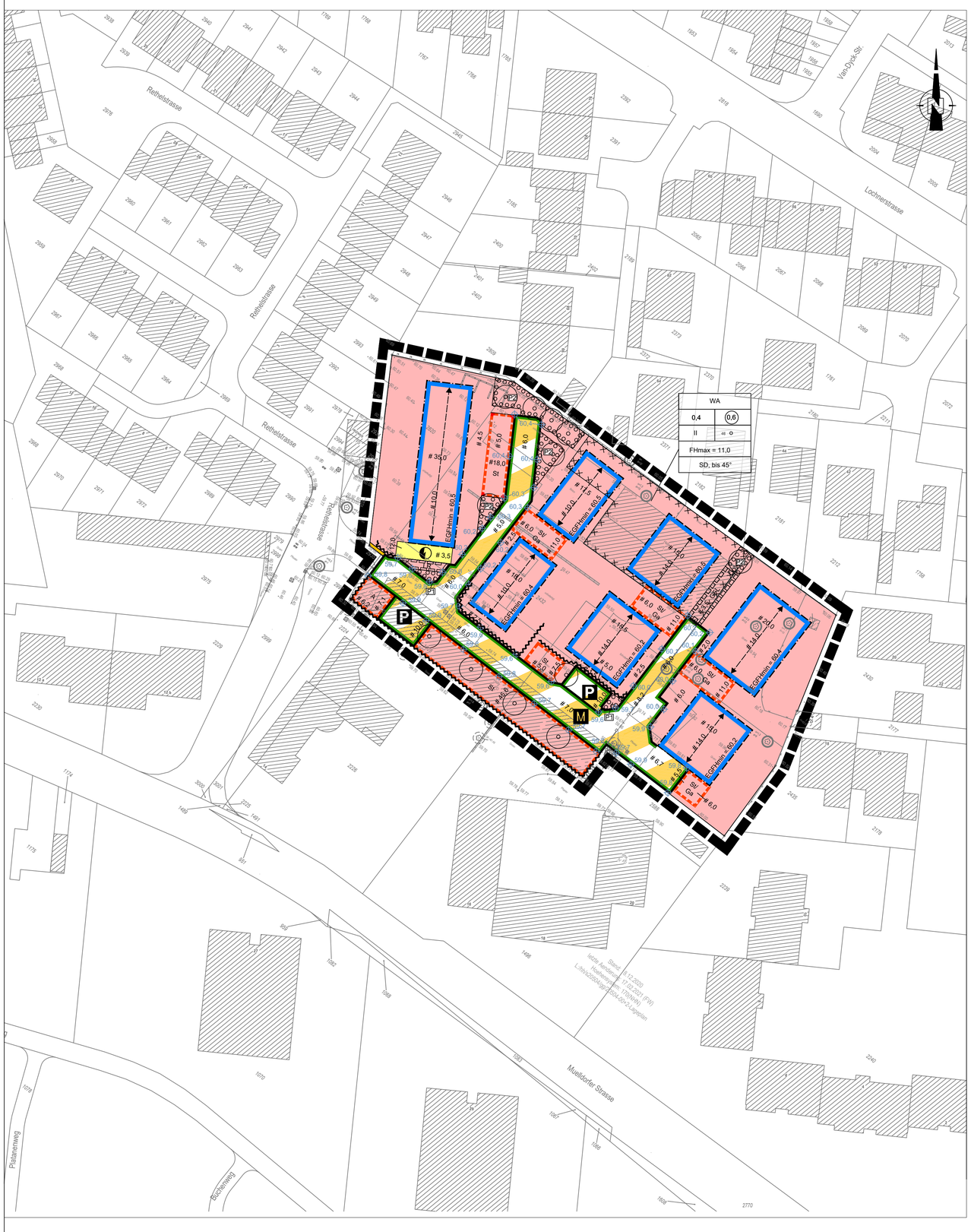
BEBAUUNGSPLAN

606/1 - "Am Pleiser Acker" - 3. Änderung

STADT SANKT AUGUSTIN



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (EGFHmin) und der Oberkante First des Gebäudes. Oberkante First ist die Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

2.2 Die maximale Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Aufzugsüberfahrten um maximal 2,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzug-, Fahrschächten müssen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über dem First von der Gebäudeaußenkante des oberen Geschosses zurücktreten. Die technischen Anlagen und Einrichtungen sind einzuhausen, ausgenommen sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik sowie Kaminzüge.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen einschließlich deren Überdachungen und Wintergärten ist bis zu einem Maß von 3,0 m und für Balkone sowie untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge, Erker und Eingangsüberdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Alle o.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen hineinragen.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St bzw. Ga) zulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V m. § 14 BauNVO)

5.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie Vorgarten- und Terrassensehrank, Gartenbox) ist gemäß § 23 (5) BauNVO grundsätzlich zulässig. Dabei dürfen die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gesamtbaumasse von 17 m³ je Hauseinheit nicht überschreiten.

5.2 Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche (A) und nur als unterirdische Anlage (Unterflur) zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es ist maximal eine Wohneinheit je Hauseinheit zulässig.

7. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen
(§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)

7.1 Die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (EGFHmin) wird gemäß Planeintrag bestimmt.

7.2 Entlang der zeichnerisch festgesetzten Signatur ist eine mindestens 50 cm hohe Mauer zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen zu errichten.

7.3 Im Bereich der Wohngärten sowie im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Grundstücksgrenze 10 cm hohe wasserundurchlässige Einfriedungen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen zu errichten.

8. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Das im Baugebiet auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

9.1 Die mit der Bezeichnung „LR" festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

10. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß der in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten umzusetzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzstandorte der Bäume können um bis zu 2,0 m von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, unbefestigte Baumscheibe mit einem mindestens 12 m³ großen Wurzelvolumen pro Baum anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren (z. B. Poller oder Rundhölzer) zu sichern. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder einer gebietsheimischen Ansaat zu begrünen.

10.2 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern, Landschaftsrasen oder lebensraumtypischen Gehölzpflanzungen gemäß der in den Pflanzlisten 1, 2 und 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten auszuführen, wobei der Anteil an lebensraumtypischen Gehölzen mindestens 30 % der Gesamtfläche einnehmen muss.

10.3 Die nicht überbauten Freiflächen sind zum öffentlichen Raum, mit Ausnahme der Vorgärten, sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Heckenpflanzungen gemäß der in Pflanzliste 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten mit einer Mindesthöhe von 1,5 m dauerhaft zu begrünen. Die privaten und öffentlichen Stellplatzreihen, die sich nicht auf Einzelgrundstücken der Hauseinheiten befinden, sind ebenso rückwärtig mit Heckenpflanzungen gemäß der in Pflanzliste 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten mit einer Mindesthöhe von 1,5 m dauerhaft zu begrünen. Abgehende Heckenpflanzungen sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Innerhalb der Heckenpflanzungen sind Öffnungen zum Abtransport von Grünabfällen zulässig.

10.4 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung P1 sind mit Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 0,8 m gemäß der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu bepflanzen. Abgehende Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

10.5 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung P2 sind neben den festgesetzten Baumpflanzungen zu 50 % mit Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 0,8 m gemäß der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu bepflanzen. Abgehende Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist als Rasenfläche anzupflanzen.

10.6 Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen sowie der Technikzentrale sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.

10.7 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1, 2 und 3 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträuchern, Schnitthecken und Mindestpflanzqualitäten sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzliste 1: Laubbäume
Mindestqualität verpflanzte Hochstämme, 3xv., m. Db., StU 18/20cm

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn 'Allershausen'
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavallei ‚Carrierei'	Apfeldorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Quercus cerris	Zerreiche
Sorbus aria ‚Magnifica"	Mehlbeere
Tilia cordata ‚Greenspire'	Winterlinde

Pflanzliste 2: Sträucher
Mindestqualität: 3xv mB, 80-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche, Dirndlstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
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
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Schnitthecken
Mindestqualität: 2xv mB, 100-125cm, mind. 3 Stück pro lfdm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Die Baumpflanzungen sind nach Empfehlung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. durchzuführen. Insbesondere sind hier die technischen Regelwerke "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und 2" zu beachten.

11. Höhenfestsetzungen
(§ 9 (3) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der Straßenhöhen dürfen ausnahmsweise um 10 cm überschritten werden.

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

2. Vorgartengestaltung

2.1 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und der Eingangsseite des realisierten Gebäudes.

2.2 Vorgärten sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Schotter, Kies oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Standplätze für Vorgartenschränke o.ä. sowie Terrassen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als Gabionenzäune oder Plastikzaunmatten ausgeführt werden. In den Vorgärten i. S. v. II. 2.1 sind ausschließlich Hecken oder Zäune mit hinterpflanzten Hecken gemäß der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

4. Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 39 private Stellplätze zu errichten. Davon ist jeder Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz zuzuordnen. Die restlichen Stellplätze sind dem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

III. Nachrichtliche Übernahme zur Wasserschutzgebietsverordnung
(§ 9 (6) BauGB)

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone IIIb ist zu beachten.

Für den Neubau und Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung der Abwasserleitung (Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz) ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 (1) Ziffer 3, 4 und 6 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Siegtal an den Rhein- Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03 bis 30.09] zu beachten. Sollte diese Beschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung von den Verboten des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen.

1.2 Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG hat der Abriss von Gebäuden außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten zwischen Anfang November und Ende Februar stattzufinden. Sollte die Einhaltung der zeitlichen Beschränkung für den Abriss nicht möglich sein, müssen im Vorfeld und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

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

1.4 Notwendige Beleuchtungen des Plangebietes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden.

2. Bodenschutz

2.1 Auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 (30) des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) - BBodSchG wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gelten grundsätzlich die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" und die DIN 18918 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen", Hrsg. jeweils Deutsches Institut für Normung e. V., August 2002. Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.

2.2 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2.3 Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Mai 1998 zu beachten. Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:
- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

2.4 Die schädliche Bodenveränderung im Bereich der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche ist durch Bodenaustausch zu sanieren. Hierdurch wird eine gefahrlose Nutzung möglich und eine Gefährdung des Grundwassers beseitigt. Folgende Sanierungszielwerte sind hierbei einzuhalten:
- Mineralölkohlenwasserstoffe C10-C22 300 mg/kg
- Mineralölkohlenwasserstoffe C10-C40 600 mg/kg
- Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe 3 mg/kg
- Benzo(a)pyren (im Tiefenbereich bis 0,60 cm) 0,5 mg/kg

2.5. Auf der Sanierungsfläche ist im Bereich von später unversiegelten Flächen eine mindestens 60 cm mächtige Oberbodenschicht aufzubringen, welche die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält (die Untersuchung hat vor dem Einbau zu erfolgen).

2.6. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, ist im Vorfeld von geplanten Entsiegelungen im Bereich der schädlichen Bodenveränderung und bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss. Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachtlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

4. Abfallwirtschaft

4.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist in allen öffentlichen Flächen nicht zulässig.

4.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggfs. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft"- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149:2005-04, (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) in der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse T. Anwendungsteile, die nicht durch die o.g. DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß der o.g. DIN 4149 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen, Kaufhäuser etc.

6. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. 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 zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

7. Archäologische Bodendenkmale

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

8. Bauwerksabdichtungen

Da im Plangebiet teilweise Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit anstehen, sind erdberührte Bauteile gegen mögliche Feuchte- bzw. Vernässungsschäden gemäß DIN 18533 abzudichten oder mit WU-Beton („weiße Wanne") auszuführen.

9. Telekommunikationslinien – Deutsche Telekom Technik GmbH

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.

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. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtszeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL West; PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich über den Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet informiert werden.

10. Schutz vor Starkregen und Überflutungen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz sind im Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis mit einer 100-jährigen Wahrscheinlichkeit Wasserhöhen von maximal 1,0 m zu erwarten. Im Internet kann unter der Adresse: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw die Starkregenhinweiskarte abgerufen werden.

Um Überflutungen von Gebäuden bei seltenen Starkregenereignissen zu vermeiden, sollten, die an die Gebäude angrenzen Flächen wie bspw. Terrassen und Grünflächen eine abfallende Neigung von mindestens 3 Grad aufweisen.

Baukörperöffnungen, Zugänge und Zufahrten unterhalb der Geländeoberkante sollten vermieden oder gegen den Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden. Von einer Unterkellerung der Gebäude sollte abgesehen werden. Zudem sollten wasserfeste Bauteile verwendet und Vorkehrungen zur Standsicherheit der Gebäude getroffen werden. Bei der technischen Umsetzung sind u.a. die DIN-Normen 1886, 18195, 4095, 12056, 13564 zu beachten.

Durch die bauliche Entwicklung der Fläche sind auf den angrenzenden Grundstücken Veränderungen hinsichtlich der Wasserstände bei Starkregen zu erwarten.

11. Einsicht in technische und sonstige 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.

12. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 606/1, „Pleiser Acker". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 606/1, 3. Änderung „Am Pleiser Acker" verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen der 3. Änderung vollständig ersetzt.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

14. Erschließungsvertrag

Zur Sicherung der inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 — 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568).

Landesbauordnung (BauO NRW)
vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421).

Gemeindeordnung (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbots- und Beschränkungszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung
- oberirdisch
- unterirdisch
- W — Fernwasserleitung
- A — Hauptabwasserleitung
- EF/EK — E.- Freileitung / E.- Kabel
- G — Ferngasleitung
- Ö — Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Bauflüche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- D — Einzeldenkmal
- SAN — 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 Bauweisen
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- M — Öffentliche Mischverkehrsfläche
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- A — Abfallsammelfläche
- Einfahrtsbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- P1 / P2 — Bezeichnung der Pflanzmaßnahmen (siehe TF 9.4 und 9.5)
- Erhaltungsmaßnahme
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Trassensicherung Stadtbahn)
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F — Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflachen (ö - öffentlich; p - Privat)
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- GRS — Gewässerrandstreifen
- SBG — Straßenbegleitgrün
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SO WOCH — Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenendhausgebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet, z.B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B. Trassensicherung Stadtbahn
- Fläche für den Gemeinbedarf
- GR — Grundfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse
- II-IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Geschosse
- (III) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. 3 Geschosse
- 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ, z.B. 0,4
- 0,8 — Geschossfl