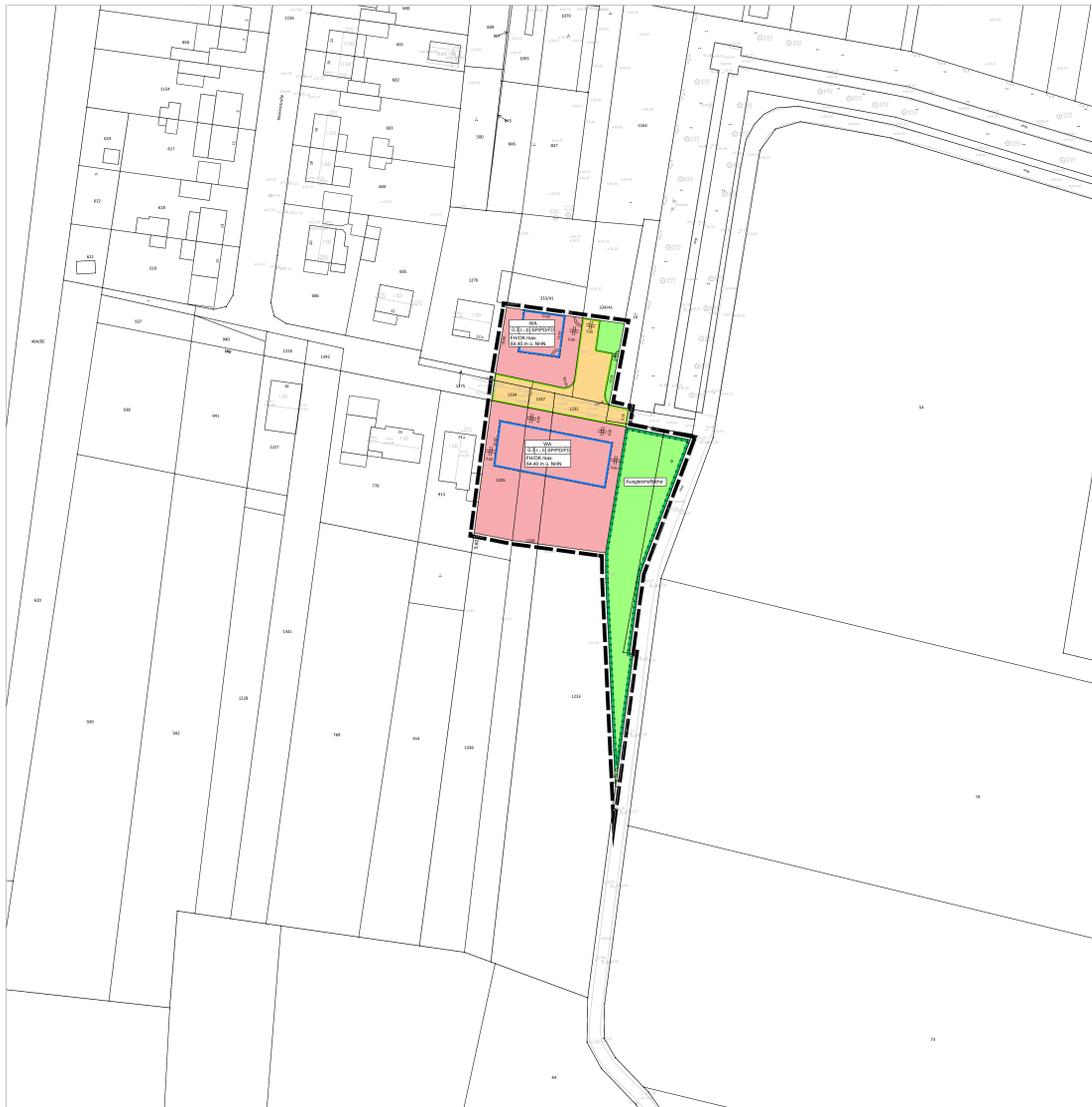


BEBAUUNGSPLAN

425 - "MARIENSTRASSE / TEIL A"

STADT SANKT AUGUSTIN



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
In offener Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemeine zollfähige
• Die Versorgung des Lebens, der Erholung und der Erholung
• Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Zudem sind im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 auszuweisende
zollfähige
• Bestände des Betriebsinventars
• sonstige nicht störende Gewerbetriebe
• Anlagen für Veranstaltungen
• Gastronomiebetriebe
• Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die
Grundfläche der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden (beim Anlagen um bis zu
20% bis zu einer GRZ von maximal 0,45 überhöhen werden.
2.2 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (in der NN) und
Die Höhen sind nicht als die vertikale gemessene Maß, von der geneigten
Baugruben des Gebäudes bis zum höchsten Punkt des Firstes. Bei baulichen Anlagen
mit Flachdächern ist die oberste Ebene der Dachfläche als oberste Ebene zu berücksichtigen.
2.3 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch vorgeschriebene Bauteile und
technische Gebäudeerweiterungen ist maximal 1,5 m zulässig. Technische Aufbauten
und abgesetzte Solaranlagen auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 1,5 m
von der darunterliegenden Gebäudeoberfläche zurückzusetzen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
3.1 Die Teile der Baugruben betragen maximal 12,0 m.
3.2 Die festgesetzten Baugruben dürfen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten
um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht
überschritten wird.

4 Beschränkung der Anzahl an Wohnheiten (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Die Anzahl an Wohnheiten pro Gebäude wird im Plangebiet auf maximal 1 begrenzt.
5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet sind nur Einzelbauweise und Doppelbauweise zulässig.

6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
6.1 Die durch die geplanten Wohnnutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf ist vollständig
durch öffentliche Stellplätze zu kompensieren.
6.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
bis zur Flucht der rückwärtigen Baulinie zulässig.
6.3 Bei offenen Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche
einzuhalten. Bei Carports und Carports ist ein Mindestabstand von 3,0 m im Einbaubereich
zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sodass die Vorgartenbereiche zwischen der
Straßenbegrenzungslinie sowie der Gebäudekanten von Belagung freigehalten werden.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen zwischen
der Straßenbegrenzungslinie sowie dem Gebäudekanten unzulässig. Ausgenommen hiervon
sind Anlagen für Einbauten von Altkraftfahrzeugen.

8 Grünanforderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Alle Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der
Landschaftspflege nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zu schützen. Die Dachbegrenzung ist als
Rückensicht auszuführen. Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind haushaltsübliche
notwendig Dachaufbauten, Balkonabstände der Anlagen zur Nutzung von
Solarenergie sowie die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind oberhalb der
Dachbegrenzung zulässig.
8.2 Erhalten bei der Ausführung von Baumaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft
im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der
Landschaftspflege nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), ansonsten sind Eingriffe
verboten zu vermeiden.
8.2.1 Flächen O1 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB. Die witterunabhängige Anpflanzung von Bäumen und
gehobenermaßen mit der Anpflanzung verbunden sind zu planen und dauerhaft zu
erhalten. Die Mindesthöhe der Bäume ist mind. 1,50 m. Die Bäume sind nach der
FLL-Empfehlung für Baumfällungen anzulegen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe
von mindestens 10 m² und eine barrierefreie Planfläche mit mind. 12 m² zu sichern.
Vorablag: Baumart: Falschbaum (Aber concolor)
Mindestdanzfläche: Hst. 3,00 m, mit Ballen, Stk. 18-20 cm, Mindestanzahl: 1 Baum

8.2.2 Fläche A1 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB. Die witterunabhängige Anpflanzung von Bäumen und
gehobenermaßen mit der Anpflanzung verbunden sind zu planen. Die Umsetzung und
dauerhafte Pflege der Anpflanzungsflächen ist erfolgt durch die Stadt Sankt Augustin.
Für die Planung sind folgende Bäume zu verwenden:
• Buxus (Buxus sempervirens)
• Heidebeere (Corylus avellana)
• Zweifelhafte Weiden (Salix caprea)
• Rote Hainbuche (Lonicera xylosteum)
• Vogelbeere (Prunus avium)
• Schöne (Prunus spinosa)
• Hundstee (Rosa canina)
• Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
• Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Auch bei den Solitärbäumen sind lebensnahe, geobiontische Arten mit
Herfährten zu verwenden. Hier werden folgende empfohlen:
• Felsenbirne (Amelanchier)
• Winterlinde (Tilia cordata)
• Heilmann-Obstbaum regionaler Sorten (Apfel, Birnen)
Mindestdanzfläche: Hst. 3,00 m, mit Ballen, Stk. 18-20 cm.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)

1 Grundstückseinfriedung
Einfriedigungen in Form von Mauern und lichteinfriedigten Zäunen sind unzulässig. Zur
Grundstückseinfriedigung sind nur einseitige Hecken und Schrotthecken aus heimischen
Pflanzen oder Zäune in Kombination mit Pflanzungen zulässig.
Die Höhe der Einfriedigungen darf zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m im
Vorgartenbereich nicht überschreiten, gemessen zwischen der Oberkante der
Straßenverkehrsfläche sowie dem demontierten Punkt der Einfriedigung. Auf den übrigen
Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigungen 1,50 m nicht überschreiten.

2 Dachform
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5°,
Pultdächer mit einer Neigung bis max. 20° sowie Satteldächer mit einer Neigung bis 45°
zulässig. Mindestens an der Grundstücksgrenze verbundene Wohngebäude sollen in der
Dachform und -farbe nicht voneinander abweichen.
3 Gestaltung der Vorgärten
Als Vorgartenbereiche werden die Flächen bezeichnet, welche sich zwischen der
Straßenbegrenzungslinie sowie der Fronten der realisierten Gebäude befinden.
Die Arbeitsfläche sollen aus städtebaulichen Gründen nicht vom öffentlichen Raum aus
enthalten sein. Entsprechend sind die Altkraftfahrzeuge in den Vorgartenbereichen in einer
Niederanlage (Möbel o. a.) zu integrieren oder durch eine Begrünung zu bedecken
(Übertragung Heckengestaltung o. a.).
Die Vorgartenbereiche sind grenzüberschreitend zu gestalten. Stein- und Schotterflächen sind
unzulässig. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 im
allgemeinen Wohngebiet soll mittels dieser Festsetzung eine zusätzliche Verengung von
Fußwegen vorgezogen werden. Hierdurch sollen günstige mikroklimatische Gegebenheiten
sowie gestalterisch ansprechende Freizeitanlagen sichergestellt werden.

III Nichtrechtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzgebietverordnung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Sankt
Augustin. Hierfür ist im unteren Teil des Planes die Wasserschutzzone III dargestellt. Die
geplante bauliche Nutzung, insbesondere die Errichtung von Gebäuden, ist im Rahmen der
Bauvorschriften zu berücksichtigen.
IV Hinweise
1 Kampfbau
Sollte die zuständige Kampfbauverordnung (KBB) eine Überprüfung der
zu überbauenden Grundfläche auf Kampfbau empfehlen, ist die über die Jahre
1939 bis 1945 sowie weitere historische Unterlagen Hinweise auf Kampfbauarbeiten im
bestimmten Gebietlichen.
Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten,
Pflanzarbeiten, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, sind
eine Bodenschicht zu empfehlen.
Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite des Kampfbauvereins Sankt
Augustin: www.kampfbauverein-sankt-augustin.de

2 Archibologische Befunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archibologische Befunde und -funde oder
Zeugnisse baulicher und planischer Natur aus vorgeschichtlicher Zeit sind, gemäß des
nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW), der Gemeinde als ältere
Denkmalschutzobjekte oder als Aufwände desarchibologischen Bodenschatzes im
Planbereich der Sankt Augustin GmbH unverzüglich anzumelden. Das Bodenschicht sowie
die Fundamente sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wirkung des LVR-Antes für
Bodenschicht im Planbereich zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Sankt Augustin befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und
geologischen Untergrundkarten der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 1,
Untergrundklasse T. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der
Gebäude, wird auf die DIN 18219 in der Ausgabe Erdbebenzonen - Lastannahmen,
Bemessung und Ausführung (1. Auflage April 2005) verwiesen.

4 Bodenschutz/Dehlauforderungen

Die Schutz der Bodenschichten ist im Sinne des § 202 BauGB zu berücksichtigen. Der zur
Wiederherstellung vorgesehene Oberboden ist in gesondeter Form innerhalb des
Eingriffbereichs zu lagern. Der Oberboden ist sorgfältig zu lagern und am Leben zu
erhalten, ohne dies für die weitere Nutzung des Bodens zu gefährden. Bei Festlegung von
Bodenschichten sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die für die Ausführung von
Bauarbeiten oder vorzunehmenden Boden ist unterlagert.
Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf den Grundbau
von 1945 abzubauen. Bei Bodenschichten sind geeignete und tragfähige Böden zu
verwenden, welche die Verankerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Das
allgemeine annehmbare Regeln der Technik sind zu beachten.

5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist bei Grundarbeiten, welche nach dem 01.01.1990
realisiert, abgebaut oder beseitigt werden, gemäß § 44 Abs. 1 Niederschlagsgesetz (NWSG)
NRW, i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entweder vor Ort zu versickern
oder über die Kanalisation einer Wasserversorgungs- oder Abwasserbehandlungsanlage
Oberflächengewässer einzuleiten.
Die angrenzenden Bodenschichten und die hydrologischen Voraussetzungen können,
gemäß des hydrologischen Gutachtens zum Plangebiet (Dr. Heering, GSK & Becker
Baugrund GmbH, März 2014), die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet
über Mädeln zu. Die Befragung hatte ist, dass bis zur Realisierung der Baumaßnahmen ein
Bodenabsatz vorgenommen werden muss. Hierzu darf kein Recycling-Material
verwendet werden. Terrassen und Zäunen etc. müssen zwingend durchlässig über eine
bewässerte und belüftete Bodenschicht (Mädeln) versickern werden.
6 Aufzustellende technische Regelleuchte
Die aufzustellende Regelleuchte (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die
Gebäude, auf welche in den technischen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim
Fachdienst 012 - Planung und Lagerhaltung im technischen Rathaus der Stadt Sankt
Augustin, Am Post 19 in 53757 Sankt Augustin, eingesehen werden.

V Versorgung und Entsorgung

Für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist eine Anbindung an die westlich
angrenzenden Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, die
Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorgesehen.
Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das auf befestigten Flächen anfallende
kollektive Oberflächenwasser wird über Anschlusspunkte in der Mauerstraße an zentralen
Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden (ZABM) abgeleitet.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE	RECHTSGRÜNDLICHEN	KENNZEICHEN UND NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	ÜBERSICHT 1: 2000