I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen

- Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zudem sind im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten (Neben-)Anlagen um bis zu 50% bis zu einer GRZ von maximal 0,45 überschritten werden.

2.2 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m über NHN). Die Firsthöhe ist definiert als das senkrecht gemessene Maß von der gemittelten Bezugshöhe des Geländes bis zum höchsten Punkt des Firstes. Bei den baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

2.3 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen ist um maximal 1,5 m zulässig. Technische Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

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

3.1 Die Tiefe der Baugrenzen beträgt maximal 13,0 m.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die zulässige GRZ hierdurch nicht überschritten wird.

4 Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Anzahl an Wohneinheiten 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

6.1 Der durch die geplanten Wohnnutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf ist vollständig durch oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen 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 Baugrenze zulässig.

6.3 Bei offenen Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m im Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sodass die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie den Gebäudefronten von Bebauung 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 Vorgärtenbereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie den Gebäudefronten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Einhausungen von Abfallbehältern.

8 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Alle Flachdächer (0° - 5°) der jeweils obersten Geschosse sowie von Garagen und Carports sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) zu mindestens 60% extensiv zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zuzüglich Filter sowie einer Drainageschicht. Die Dachbegrünung ist als Retentionsdach auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Attika. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind oberhalb der Dachbegrünung zulässig.

8.2 Entstehen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §14 BNatSchG, sind diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §15 BNatSchG innerhalb des Plangebietes auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme), ansonsten sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden.

8.2.1 Fläche G1 – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: Als Begrünungsmaßnahme werden Gras- und Krautfluren mit einem Einzelbaum und Eichenspaltpfählen festgesetzt. Als Einzelbaum ist ein hochstämmiger klein- bis mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestzahl der Bäume ist bindend. Die Standräume der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen anzulegen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 10 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m³ zu sichern.

Vorschlag Baumart: Feld-Ahorn (Acer campestre)

Mindestpflanzqualität: Hst., 3 xv, mit Ballen, StU 18-20 cm, Mindestanzahl: 1 Baum

8.2.1 Fläche A1 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: Die wildkrautfreie Ackerfläche wird zu Gebüsch mit einigen Solitärbäumen umgewandelt. Als Gebüsch sind lebensraumtypische und gebietsheimische Sträucher mit Herkunftsnachweis zu pflanzen. Die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahme A1 erfolgt durch die Stadt Sankt Augustin.

Für die Pflanzung sind folgende Sträucher zu verwenden:

- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)

- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Auch bei den Solitärbäumen sind lebensraumtypische, gebietsheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Hier werden folgende empfohlen:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten (Apfel, Birnen)

Mindestpflanzqualität: Hst., 3 xv, mit Ballen, StU 18-20 cm,

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

1 Grundstückseinfriedung

Einfriedungen in Form von Mauern und lichtundurchlässigen Zäunen sind unzulässig. Zur Grundstückseinfriedung sind nur freiwachsende Hecken und Schnitthecken aus heimischen Pflanzen oder Zäune in Kombination mit Pflanzungen zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 1,20m im Vorgartenbereich nicht überschreiten, gemessen zwischen der Oberkante der Straßenverkehrsfläche sowie dem obersten Punkt der Einfriedung. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen 1,80m nicht überschreiten.

2 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5°, Pultdächer mit einer Neigung bis max. 20° sowie Satteldächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Miteinander an der Grundstücksgrenze verbundene Wohngebäude sollen in der Dachform und -farbe nicht voneinander abweichen.

3 Gestaltung der Vorgärten

Als Vorgärtenbereiche werden die Flächen bezeichnet, welche sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie den Fronten der realisierten Gebäude befinden.

Die Abfallbehälter sollen aus städtebaulichen Gründen nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein. Entsprechend sind die Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen in einer Nebenanlage (Müllbox o. ä.) zu integrieren oder durch eine Begrünung zu bedecken (Berankung, Heckenpflanzung o. ä.).

Die Vorgärtenbereiche sind gärtnerisch begrünt zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet soll mittels dieser Festsetzung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen

vorgebeugt werden. Hierdurch sollen günstige mikroklimatische Gegebenheiten sowie gestalterisch ansprechende Freianlagen sichergestellt werden.

III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote, sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

IV Hinweise

1 Kampfmittel

Seitens des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wird eine Überprüfung der zu überbauenden Grundfläche auf Kampfmittel empfohlen, da Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 sowie weitere historische Unterlagen Hinweise auf Kampfhandlungen im betreffenden Gebiet liefern.

Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf: https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung

2 Archäologische Bodenbefunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gemäß des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW), der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Außenstelle Overath des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Gut Eichthal/ 51491 Overath, unverzüglich mitzuteilen. Das Bodendenkmal sowie die Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Sankt Augustin befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ (Fassung April 2005) verwiesen.

4 Bodenschutz/Geländeauffüllungen

Der Schutz des Mutterbodens ist im Sinne des § 202 BauGB zu berücksichtigen. Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Der Oberboden ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens sind zu unterlassen. Bei Feststellung von kontaminiertem oder organoleptisch auffälligem Bodenmaterial ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, welche die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist bei Grundstücken, welche nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entweder vor Ort zu versickern oder über die Kanalisation ohne die Vermischung mit Schmutzwasser in ein ortsnahes Oberflächengewässer einzuleiten.

Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Voraussetzungen lassen, gemäß des hydrogeologischen Gutachtens zum Plangebiet (Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, März 2014), die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet über Mulden zu. Die Bedingung hierfür ist, dass bis zur Kiessande führenden Schicht ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss. Hierfür darf kein Recycling-Material verwendet werden. Terrassen und Zufahrten etc. müssen zwingend breitflächig über eine bewachsene und belebte Bodenzone (=Mulde) versickert werden.

Für eine Versickerungsanlage ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen. Diese wird Teil der Baugenehmigung und sollte rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

6 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten, auf welche in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Fachdienst 6/10 – Planung und Liegenschaften im technischen Rathaus der Stadt Sankt Augustin, An der 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 Infrastrukturen für elektrische Energie, Telekommunikation, die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorgesehen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das auf befestigten Flächen anfallende belastete Oberflächenwasser wird über Anschlusspunkte in der Marienstraße der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden (ZABA) zugeleitet.