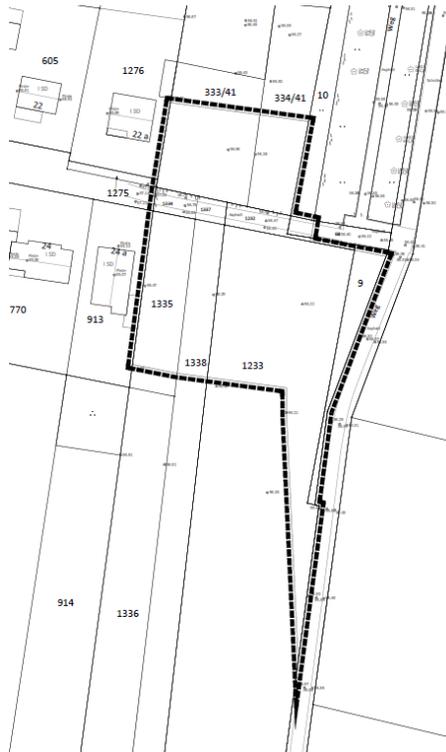


Bebauungsplan Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“



Begründung zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand März 2023

Stadt Sankt Augustin, Fachdienst Planung und Liegenschaften

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2	Abgrenzung des Plangebietes	4
3	Verfahren	5
3.1	Verfahrensart	5
3.2	Verfahrensschritte	5
4	Bestand, städtebauliche Situation.....	5
5	Planungsbindungen.....	7
5.1	Regionalplan	7
5.2	Wasserschutzgebiete	8
5.3	Hochwasserschutz	8
5.4	Starkregen	8
5.5	Landschaftsplan	9
5.6	Flächennutzungsplan	9
5.7	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
6	Nutzungskonzept	10
7	Begründung der Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
7.2.2	Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen.....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten.....	13
7.5	Bauweise	14
7.6	Verkehrsflächen	14
7.7	Stellplätze, Carports und Garagen	14
7.8	Nebenanlagen.....	15
7.9	Grünordnerische Festsetzungen	15
7.9.1	Dachbegrünung.....	15
7.9.2	Interner Ausgleich: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.10	Örtliche Bauvorschriften	17
7.11	Nachrichtliche Übernahmen	18
7.11.1	Wasserschutzgebietsverordnung	18
7.12	Hinweise	18
7.12.1	Kampfmittel	18
7.12.2	Archäologische Bodenbefunde.....	18
7.12.3	Geologische Gegebenheiten	18
7.12.4	Bodenschutz/Geländeauffüllungen.....	19

7.12.5	Niederschlagswasser	19
7.12.6	Einsichtnahme in technische Regelwerke	19
8	Versorgung und Entsorgung	19
9	Flächenbilanz	20

1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ dient der städtebaulichen Neuordnung einer Restfläche zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ortsrand Siegburger Straße“ sowie dem Geltungsbereich der Abrundungssatzung Sankt Augustin-Menden einschließlich des bereits nach § 34 BauGB bebauten Siedlungsbereiches. Diese Restfläche bildet momentan planerisches sowie gestalterisches „Niemandland“ und ist aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnittes sowie der Ortsrandlage nicht optimal für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden. Um eine solche städtebauliche Entwicklung erzielen zu können, ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird für den betreffenden Bereich, mittels Darstellung als Wohnbaufläche, bereits eine städtebauliche Eignung zur Errichtung von Wohnbebauung attestiert. Entsprechend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ eine städtebaulich unbefriedigende Situation gelöst und dem hohen Bedarf und der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum Sorge getragen werden. Als Planungsintention soll durch das Bebauungsplanverfahren zudem eine Arrondierung des Siedlungsrandes planungsrechtlich vorbereitet werden.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Menden, zwischen der Bestandsbebauung an der Marienstraße sowie der Ortsrandeingrünung des „Grünen C“. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.277 m².

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Obermenden und umfasst in der Flur 1 das Flurstück 1232 sowie Teile der Flurstücke 333/41, 334/41 und 1233, in der Flur 5 die Flurstücke 1334 und 1337 sowie Teile der Flurstücke 1335 und 1338 und außerdem in der Flur 12 das Flurstück 9 sowie Teile des Flurstückes 12. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Geltungsbereich der Abrundungssatzung Sankt Augustin-Menden
- im Osten durch die Flurstücke 10 und 75 in der Flur 12
- im Norden auf Höhe der nördlichen Baugrenze des Flurstückes 1276 in der Flur 5, welche durch die Abrundungssatzung Sankt Augustin-Menden festgesetzt wird
- im Süden auf Höhe der südlichen Begrenzung der Abrundungssatzung Sankt Augustin-Menden

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung ist ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens im Vollverfahren werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3.2 Verfahrensschritte

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“

Am 16.10.2013 wurde durch Rat der Stadt Sankt Augustin der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 425 „Marienstraße“ gefasst.

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 16.10.2013 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 10.07.2014 bis einschließlich 22.08.2014 statt.

Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Am 01.09.2020 wurde im Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss dem Bürgerantrag eines Flurstückes Eigentümers in der Marienstraße auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung zugestimmt. Bei der beantragten Fläche handelte es sich um den südlichen Bereich des seit der frühzeitigen Beteiligung ruhenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 425 „Marienstraße“.

Unterteilung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“ in die Teilbereiche A und B

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 26.08.2021 beschlossen, zur Entwicklung von Bauland, anstelle einer Ergänzungssatzung, den ruhenden Bebauungsplan Nr. 425 „Marienstraße“ in zwei Teile zu teilen (Teil A und B) und das Verfahren für den südlichen Bereich / Teil A weiterzuführen. Der nördliche Teil B soll weiterhin ruhen. Dieses Vorgehen wurde seitens der Verwaltung dadurch begründet, dass der Verzicht auf ein Bebauungsplanverfahren für den betreffenden Bereich aufgrund zu erwartender bodenrechtlicher Spannungen nicht zu vertreten sei.

4 Bestand, städtebauliche Situation

Plangebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches ist unbebaut und wird durch die in Ost-West Richtung verlaufende Marienstraße, welche in diesem Bereich als Fuß- und Radweg ausgebaut ist, in zwei Teilflächen unterteilt. Die südlich der Marienstraße gelegene Teilfläche wird aktuell als Ackerfläche genutzt. Die nördlich der Marienstraße gelegene Teilfläche wird im Bestand durch

Grünflächen geprägt, welche im Bereich des Flurstückes 333/41 als Wiesenfläche den Charakter eines Privatgartens annehmen und im Bereich des Flurstückes 334/41 als Grünlandbrache durch zusätzlichen Strauchbestand geprägt werden. Aufgrund der fehlenden Ausgestaltung sowie der nicht öffentlichen Zugänglichkeit weisen die Grünflächen aus städtebaulicher Sicht keine hohe Freiraumqualität auf.

Umgebung

Die bebauten Bereiche im Umfeld des Geltungsbereiches dienen ausschließlich dem Wohnen. Die angrenzende Bestandsbebauung ist gekennzeichnet durch eine Mischung verschiedener Gebäudetypologien. Unmittelbar westlich des Plangebietes an der Marienstraße befinden sich mehrere freistehende Einfamilienhäuser in offener und eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Weiter nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere Doppelhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern.

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich grenzen die Grünflächen sowie die Fuß- und Radwegeverbindung des „Grünen C“, welchem die Funktion einer qualitativ hochwertigen Ortsrandeingrünung zukommt, sowie Ackerflächen. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich weitere Ackerflächen.

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich gelegene Martinstraße sowie die Siegburger Straße. Die Anbindung des Plangebietes an die Martinstraße sowie die Siegburger Straße erfolgt über den westlich des Plangebietes verlaufenden Abschnitt der Marienstraße, welche als Stichstraße zur Erschließung der umliegenden Wohnbebauung dient. Die Marienstraße ist in diesem Bereich vollständig als Tempo-30-Bereich ausgebaut und zwischen Martinstraße sowie der südlichen Begrenzung der Flurstücke 619 und 606 mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Der Radverkehr wird ohne separaten Radweg oder Radfahrstreifen über eine Mischverkehrsfläche zusammen mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) abgewickelt. In der Verlängerung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ sowie östlich von diesem ist die Marienstraße im Bestand ausschließlich als Fuß- und Radweg ausgebaut.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die ca. 300 Meter nördlich des Plangebietes gelegene und fußläufig in ca. 4 Minuten erreichbare Bushaltestelle „Sankt Augustin Menden Haas“ ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinie 540 verkehrt im 20-Minuten Takt zwischen dem Stadtzentrum Sankt Augustins sowie dem Bonner Hauptbahnhof. Die Buslinie 640 verkehrt im 20-Minuten Takt zwischen dem Siegburger Bahnhof sowie dem Bonner Hauptbahnhof.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der seit dem 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Es handelt sich dabei um Flächen, welche vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.



Abbildung 1: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes, Stand Dezember 2021, wird das Plangebiet ebenfalls weitestgehend als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Lediglich für einen Teilbereich im Osten des Plangebietes stellt der Entwurf des Regionalplanes einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA) mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

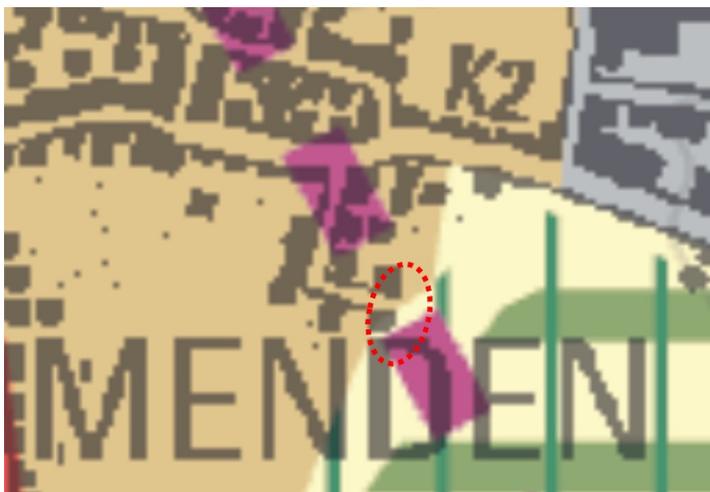


Abbildung 2: Entwurf Neuaufstellung Regionalplan Köln, Stand Dezember 2021

Der aufzustellende Bebauungsplan kann somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB aus der Regionalplanung entwickelt werden, die Ziele der Raumordnung sind berücksichtigt.

5.2 Wasserschutzgebiete

Laut dem vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bereitgestellten Fachinformationssystem ELWAS-WEB liegt der Geltungsbereich des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzzone IIIB. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote, sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

5.3 Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten, welcher die Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung verbessern, Hochwasserrisiken minimieren und Schadenspotentiale begrenzen soll. Die Festlegungen, Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz sind auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ zu berücksichtigen. Gemäß der Ziele I.2.1 und II.1.3 sollen so beispielsweise die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse vorausschauend geprüft sowie das natürliche Wasserversickerungs- und Rückhaltevermögen des Bodens erhalten werden.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Köln nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch die Hochwassergefahrenkarte NRW wird für das Plangebiet zudem keine Überschwemmung im Falle eines Hochwasserereignisses angezeigt (Stand Januar 2023, Blatt: B007, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de).

5.4 Starkregen

Überschwemmungen können ebenfalls durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenhinweiskarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>). Das Plangebiet wird in der Starkregenhinweiskarte für das Szenario „seltener Starkregen“ (Wiederkehrintervall 100 Jahre) vollständig als überschwemmter Bereich mit einer potentiellen Einstautiefe von bis zu 0,5 Metern ausgewiesen. Für das Szenario „extremer Starkregen“ (90 mm/h) wird das Plangebiet ebenfalls vollständig als überschwemmter Bereich mit einer potentiellen Einstautiefe von bis zu 2 Metern ausgewiesen. Die Überflutungsgefahr durch Starkregen kann vor diesem Hintergrund als moderat eingestuft werden und ist bei der Überplanung des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin“ (Stand 3. Änderung September 2016). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. Der Landschaftsplan stellt für den Bereich südöstlich von Menden das Entwicklungsziel 5 „Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung und andere Verfahren“ dar. Dieses Entwicklungsziel berücksichtigt das Plangebiet als einen Bereich, welcher derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. außerhalb von Bebauungsplänen liegt, allerdings auf Grundlage von Bauflächendarstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes künftig einer Bebauung zugeführt werden kann.

5.6 Flächennutzungsplan

Der seit 2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ größtenteils Wohnbauflächen dar. Lediglich für den südöstlichen Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin

5.7 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Die Grün- und Ackerflächen und somit der überwiegende Anteil des Plangebietes liegen weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen noch eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes. Die Grün- und Ackerflächen sind planungsrechtlich derzeit entsprechend dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ grenzt der

Geltungsbereich der Abrundungssatzung Sankt Augustin Menden einschließlich des bereits nach § 34 BauGB bebauten Ortsteils.

Lediglich für die innerhalb des Plangebietes liegende Verkehrsfläche der Marienstraße liegt bereits eine planungsrechtliche Bindung vor, welche den aktuellen Entwicklungszielen für das Plangebiet entgegensteht. Der betreffende Teilabschnitt der Marienstraße befindet sich im Geltungsbereich des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 424 „Ortsrand Siegburger Straße“, welcher seit dem 14.08.2013 rechtskräftig ist und für den Teilabschnitt eine Grünfläche samt Fuß- und Radweg festsetzt. Auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes sind auf einer Fläche von ca. 2,5 ha öffentliche Grünflächen sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung entwickelt worden, welche eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung sichern.

Zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung sind im Bereich der Marienstraße demnach zusätzliche Verkehrsflächen zum Ausbau der Straße sowie zur Errichtung einer Wendeanlage mittels eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich zu sichern und entsprechend zu entwickeln.

6 Nutzungskonzept

Städtebau

Hinsichtlich der Kleinteiligkeit der Bebauung, der Gebäudekubaturen, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform soll die umliegende Bestandsbebauung aufgegriffen werden, sodass durch die Baulandentwicklung der Siedlungsrand des Ortsteils Menden arrondiert wird und ein städtebaulich geordnetes Stadtbild entsteht. Entlang der Marienstraße als zentraler Erschließungsstraße soll eine aufgelockerten Einzel - und Doppelhausbebauung in maximal zweigeschossiger Bauweise entstehen. Die geplante Wohnbebauung wird fußläufig an die Freiräume des „Grünen C“ angeschlossen.

Verkehr/Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage nach den Vorgaben des kommunalen Entsorgungsunternehmens RSAG. Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsflächen erfolgte dabei unter Berücksichtigung städtebaulicher sowie wirtschaftlicher Aspekte. Die Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche zur Begegnung des Radverkehrs sowie des Pkw-Verkehrs ausgebaut werden. Die öffentlichen Stellplätze werden parallel zur Marienstraße angeordnet. Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze befinden sich direkt auf den Privatgrundstücken.



Abbildung 4: Nutzungskonzept

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Der Umgebungsbebauung entsprechend, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, vorrangig Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung im Bestand zur Verfügung zu stellen und somit den gegebenen Siedlungsdruck abzumildern.

Zusätzlich zu Wohngebäuden werden die gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen nicht störender Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke—in dem allgemeinen Wohngebiet ermöglicht, um eine langfristige Nutzung des Plangebietes mit möglichst wenigen Restriktionen zu fördern.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie kirchlichen und sportlichen Zwecken dienenden Anlagen werden ausgeschlossen. Ebenso die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausschlüsse erfolgen aus Rücksichtnahme auf die umliegenden Wohnnutzungen, da diese Nutzungen aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, einer zu erwartenden Verkehrssteigerung sowie des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen sowie dem städtebaulichen Umfeld vor Ort vereinbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Dadurch wird eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festlegung der GRZ unterschreitet die Obergrenze, welche § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorsieht. Mit einer GRZ von 0,3 wird die vorhandene Bebauungsdichte in der Umgebung berücksichtigt. Aus städtebaulichen sowie stadtgestalterischen Gründen macht die Lage des Plangebietes am Übergang der bebauten Ortslage zur Ortsrandeingrünung des „Grünen C“ eine weniger dichte Bebauung zudem erforderlich.

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, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnnutzung sicherzustellen.

7.2.2 Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Damit soll sich das Wohngebiet in das bestehende Ortsbild einfügen und die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung aufnehmen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgt flankierend zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, da Geschosse unterschiedliche Höhen haben können und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) mehrere „Nichtvollgeschosse“ übereinander zulässt, so dass die Anzahl der Vollgeschosse allein nicht die gewollte oder verträgliche städtebauliche Wirkung gewährleisten kann.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m über NHN). Die höchstzulässige 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 bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Eine Überschreitung der festgesetzten 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.

Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe wird die in der Umgebung vorhandene Höhenentwicklung der Bestandsbebauung aufgegriffen. Zudem wird mittels der Festsetzungen u. A. die Nutzung regenerativer Energieträger ermöglicht und der Hochbauplanung ein in städtebaulicher sowie gestalterischer Hinsicht vertretbarer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Hierzu dient auch die Befreiung von den Höhenfestsetzungen für technisch erforderliche Aufbauten.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenzen definiert. Durch den Bebauungsplan Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ werden Baufelder vorgegeben, innerhalb derer die Bebauung zu errichten ist.

Die Tiefe der Baugrenzen beträgt maximal 13,00 m. Dieses Maß bildet einen angemessenen Rahmen, um Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet realisieren zu können. Die Bautiefen der überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend typischer Tiefen im Wohnungsbau gewählt, sodass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Durch den dennoch limitierten Spielraum zur Platzierung des Hauptgebäudes kann die klare städtebauliche Kante entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Marienstraße fortgeführt und ein zu starkes Abrücken der Baukörper in Richtung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen verhindert werden.

Über die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, wird mittels der textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,00 m durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten ermöglicht, sofern die zulässige GRZ hierdurch nicht überschritten wird. Der Hintergrund dieser Festsetzungen ist, dass an Gebäude angrenzende Terrassen nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden und folglich als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, was die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich einschränkt.

7.4 Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Um in der Ortsrandlage eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, wird als flankierende Festsetzung die Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude im Plangebiet auf maximal 1 begrenzt.

Denn dadurch wird indirekt der Bedarf an Erschließungsanlagen und Stellplätzen begrenzt, wodurch diese Festsetzung auch dem Bodenschutz dient.

7.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, womit die gewählten Bauweisen der Umgebungsbebauung entsprechen. Diese Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen Grundstückszuschnitt der einzelnen Grundstücke. Grundsätzlich steht eine aufgelockerte Bauweise im Plangebiet am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft im Vordergrund.

7.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Marienstraße sowie die zusätzlich benötigten Flächen zum Ausbau des derzeitigen Fuß- und Radweges zu einer öffentlichen Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzung dient der Erschließung der geplanten Wohnbebauung.

Die zeichnerisch festgesetzte Wendeanlage dient insbesondere als Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge und somit zur Sicherstellung der Abfallentsorgung. Der Bereich der Wendeanlage soll bei einer späteren Entwicklung des nördlich angrenzenden Teilbereiches „B“ des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“ zu dessen Erschließung ausgebaut werden können.

7.7 Stellplätze, Carports und Garagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 BauNVO)

Der durch die geplanten Wohnnutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf ist vollständig durch oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu kompensieren. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig. 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.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine städtebaulich möglichst ansprechende Gestaltung der privaten Freiflächen als Grünflächen, welche z. T. dem öffentlichen Raum zugewandt sind, gewährleistet werden.

7.8 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.

Mittels dieser Festsetzung wird die Versiegelung und Bebauung der privaten Gartenbereiche durch untergeordnete Nebenanlagen insgesamt limitiert, gleichzeitig werden jedoch auch Möglichkeiten zur Unterbringung von Gartengeräten u. Ä. in den rückwärtigen Gärten geschaffen. Durch das Freihalten der Vorgartenbereiche kann eine städtebaulich möglichst ansprechende Gestaltung der privaten Freiflächen, welche dem öffentlichen Raum zugewandt sind, gewährleistet werden.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme), ansonsten sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden.

7.9.1 Dachbegrünung

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, die Kombination kann zu einer Kühlung der Module und somit einer optimalen Leistungsfähigkeit beitragen. Die Festsetzung der Dachbegrünung hat einen positiven Einfluss auf das Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser, die damit verbundene Verdunstung vor Ort sowie das Mikroklima.

7.9.2 Interner Ausgleich: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen zu Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, März 2023) übernommen. Die nachfolgend beschriebenen, festgesetzten Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Durch die festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Nord-Osten und Süd-Osten des Plangebietes kann das im Zusammenhang des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelte Kompensationsdefizit ausgeglichen werden, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten ist.

Fläche G1 – Gras und Krautfluren mit Einzelbaum und Eichenspaltpfählen

Als Begrünungsmaßnahme werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB 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

Fläche A1 – Gebüsch und Solitärbäume

Die wildkrautfreie Ackerfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB 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*)
- Hundsröse (*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,

7.10 Örtliche Bauvorschriften

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

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan Nr. 425 „Marienstraße / Teil A“ aufgenommen. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Grundstückseinfriedung

Mit Rücksicht auf ein einheitlich gestaltetes und durchgrüntes Ortsbild werden Einschränkungen zu Einfriedungen festgesetzt.

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.

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. Mit diesen Festsetzungen werden die Ziele eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes sowie einer gestalterischen Orientierung an der Umgebung gewährleistet.

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.

7.11 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.11.1 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.

7.12 Hinweise

7.12.1 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>

7.12.2 Archäologische Bodenbefunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenbefunde 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.

7.12.3 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.

7.12.4 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.

7.12.5 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.

7.12.6 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.

8 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.

9 Flächenbilanz

Bebauungsplan	Planung (m²)
Allgemeines Wohngebiet	1.855
Öffentliche Verkehrsfläche	440
Öffentliche Grünfläche	982
Gesamt	3277

Stadt Sankt Augustin

Fachdienst 6/10

Stand: März 2023