BEBAUUNGSPLAN

Nr.111 - "Auf der Heide"

STADT SANKT AUGUSTIN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Mindesthöhe des Erdgeschosses gilt die Oberkante Fertigfußboden in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen (GHmax) gilt der First in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Kaminzüge um maximal 2,0 m überschritten werden.

2.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen sind bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Alle o.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche hineinragen.

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB sowie § 12 BauNVO)

4.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur in der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Fläche (St) zulässig.

4.3 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der hierfür festgesetzten Fläche (TGa) zulässig.

4.4 Die Tiefgaragenzufahrt ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

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. Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Es sind mindestens auf 10 – 15 % der nutzbaren Hauptdachflächen (ohne Gauben) Photovoltaikanlagen zu errichten.

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

7.1 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind diese Bäume gem. DIN 18920 und RAS-LG4 zu schützen.

7.2 Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 12 Bäume gemäß den in der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin vom 20.06.2001 aufgeführten Arten und Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen. Die zeichnerisch an Einzelstandorten festgesetzten Baumpflanzungen können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

7.3 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, Landschaftsrasen, einer kräuterreichen Wiesenmischung (regionaler Herkunft, z.B. RSM Regio 2 UG 2 o.ä.) oder lebensraumtypischen Gehölzpflanzungen (siehe Pflanzliste 1 und 2) auszuführen, wobei der Anteil an lebensraumtypischen Gehölzen mindestens 30 % und die kräuterreiche Wiesenmischung mindestens 10 % der Gesamtfläche einnehmen muss. Es sind heimische Pflanzenarten zu verwenden.

7.4 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m mächtigen Substratschicht, zuzüglich Filter- und Drainschicht, abzudecken und -soweit sie nicht baulich genutzt werden- als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen (siehe Festsetzung 7.3 sowie Pflanzliste 1 und 2). Im Bereich von Bäumen gilt eine Mindestüberdeckung von 1,2 m, zuzüglich Filter- und Drainschicht. Mindestens 30 % der Fläche sind mit lebensraumtypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

7.5 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträuchern 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
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Sorbus intermedia `Brouwers`	Oxalbeere
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata „Greenspire' oder „Rancho'	Winterlinde

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

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche, Dirndlstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus aveliana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
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
Staphylea pinnata	Klappernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs.4 BauGB sowie § 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 dem realisierten Gebäude.

2.2 Vorgärten sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen (siehe Festsetzung 7.3). Innerhalb der Vorgärten sind mineralische Feststoffe (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) – sogenannte „Schottergärten" nicht zulässig. Wasserundurchlässige Sperr-schichten (z.B. Abdichtbahnen) sind ebenfalls nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie Standplätze für Abfallbehälter.

2.3 Einfriedungen in den Vorgärten dürfen nicht als Mauern ausgeführt werden. Es sind Hecken oder Zäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

3. Fassadengestaltung

Im gesamten Plangebiet müssen die Farben der Fassaden folgenden RAL-Farbtonkategorien entsprechen:
Weiltöne: 1013, 9001, 9002, 9003, 9006, 9010, 9016
Grautöne: 7035, 7047.

III. Nachrichtliche Übernahme zur Wasserschutzgebietsverordnung
(§ 9 Abs. 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
- Erdaufschlüsse, die größer als 10 m² oder tiefer als 1 m sind,
- den Neubau und Ausbau von Straßen,
- das Erstellen von Sammelstellen für wassergefährdenden Stoffe und das oberirdische Lagern von wassergefährdenden Stoffe in einer Gesamtmenge bis 30 m³

ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 4, 5, 8 und 9 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Siegtal an den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

Das Verwenden von Recyclingbaustoffen oder sonstigen Baustoffen (z.B. Bauschutt) ist nach § 4 Abs. 2 Ziffer 15 verboten, soweit diese nicht nach § 4 Abs. 1 Ziffer 11 genehmigungsfähig sind. Ein entsprechender Antrag auf Genehmigung ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

IV. Hinweise

1. Geförderter Wohnraum

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 46 Wohneinheiten so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 in der zurzeit geltenden Fassung) gefördert werden können. Das weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

2. Regelungen zum Umgang mit Regen und Schmutzwasser

2.1 Das betreffende Gebiet ist in der Kanalnetzgenehmigung gemäß § 57 (1) LWG NRW für das Einzugsgebiet der Kläranlage Sankt Augustin-Menden (ZABA), genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Koln am 02.05.1995; AZ: 54.2-3.1.-(8.6)-12-zu 2359, sowie der aktuellen und jetzt gültigen Änderungsanzeige gemäß § 58.1 LWG NW (alt) vom 24.05.2012, komplett berücksichtigt.

2.2 Die Entwässerung des Gebietes soll zukünftig im modifizierten Kanalmischsystem erfolgen. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer, sowie das schwach und stark belastete Regenwasser von befestigten Flächen sind gemäß Trennerlass (Kategorie 2b und 3) der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden (ZABA) über die öffentliche Kanalisation zu zuleiten.

2.3 Das anfallende Niederschlagswasser (Trennerlass Kategorie 1, 2a) ist vorrangig auf den neu zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 44 Landeswassergesetz ganz oder auch teilweise zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

2.4 Für die privaten Versickerungsanlagen bzw. Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beantragen.

2.5 Auf jedem einzelnen Baugrundstück soll das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zwischengespeichert und z. B. für Gartenbewässerung genutzt werden.

2.6 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer- zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozessen Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.

3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149:2005-04, (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) in der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse T.

4. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist 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. Artenschutz

5.1 Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 Abs. 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 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen.

5.2 Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat die Baufeldräumung und -bereitstellung 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, hat im Vorfeld und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis eine fachkundige Kontrolle der Gebäude zu erfolgen.

5.3 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 und transparenten Balkongeländern.

5.4 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. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden. Es wird auf die Vorschrift im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" (§ 41a BNatSchG) hingewiesen.

6. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militaireinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Schützenloch und militärische Anlage). Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmittelunterstützung" auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bittet der Kampfmittelbesetigungsdienst um Terminabsprache für einen Ortstermin

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

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, E-Mail: abr.overath@lvr.de, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

8. Einsicht in technische Regelwerke

Auf die in dieser Satzung Bezug genommenen technischen Regelwerke können bei der Stadt Sankt Augustin, Fachdienste Bauaufsicht sowie Straßenbau und Stadtentwässerung im Technischen Rathaus, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Städtebaulicher Vertrag

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

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).

Landeswassergesetz(LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926).

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
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- 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 — 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 / Abfallsammelbehälter
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen/ Gemeinschaftsgaragen
- A — Abfallsammelbehälter
- Zufahrtsbereich der Tiefgarage
- 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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltungsmaßnahme
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (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
- Grünflächen (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) — Geschossflächenzahl / GFZ, z.B. 0,8
- 3,0 — Baumassenzahl / BMZ, z.B. 3,0
- BZH — Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in m über NHN
- GHmax — Maximale Gebäudehöhe in m über NHN
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschema

Nutzungsart WA	Bauweise
GRZ	GFZ

WEITERE PLANZEICHEN

- TGa — Fläche für Tiefgarage außerhalb des Baufensters

*
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Textfestsetzungen.
*
Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste).
*
Auf die neben diesem Plan geltende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW wird hingewiesen.
*
Nichtzutreffendes streichen

Bebauungsplan Nr. 111 "Auf der Heide"

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Hangelar

Flur(en): 1

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

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Der Rat hat am 20.02.2019 beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin, den 20

Bürgermeister

(Siegel)

Ratsmitglied

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit vom 09.05.2022 bis 08.06.2022 erfolgt. * (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde vom Rat am als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 86 BauO NRW).

Sankt Augustin, den 20

Bürgermeister

(Siegel)

Ratsmitglied

Dieser Plan wurde der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... 20 vorgelegt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....
AZ: .....

Sankt Augustin, den 20

Köln, den .....
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am
Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Bürgermeister

Nichtzutreffendes streichen

Entwurf und Anfertigung
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung

Sankt Augustin, den 20

Im Auftrage:

(Siegel) .....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Dieser Beschluss wurde am 27.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Erster Beigeordneter

Der Rat bzw. Ausschuss hat am ..... 20 beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.*

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Erster Beigeordneter

*
Nichtzutreffenden Absatz streichen

..... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom ..... 20 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist der Urkundsplan.*
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.*
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text.*

Sankt Augustin, den 20

(Siegel) .....

Erster Beigeordneter

*
Nichtzutreffendes streichen

Entwurf: H+B Stadtplanung
Fertigung/Vermaßung: H+B Stadtplanung
Kolorirt: H+B Stadtplanung

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Planungsamt - in Siegburg

ÜBERSICHT 1: 2.000