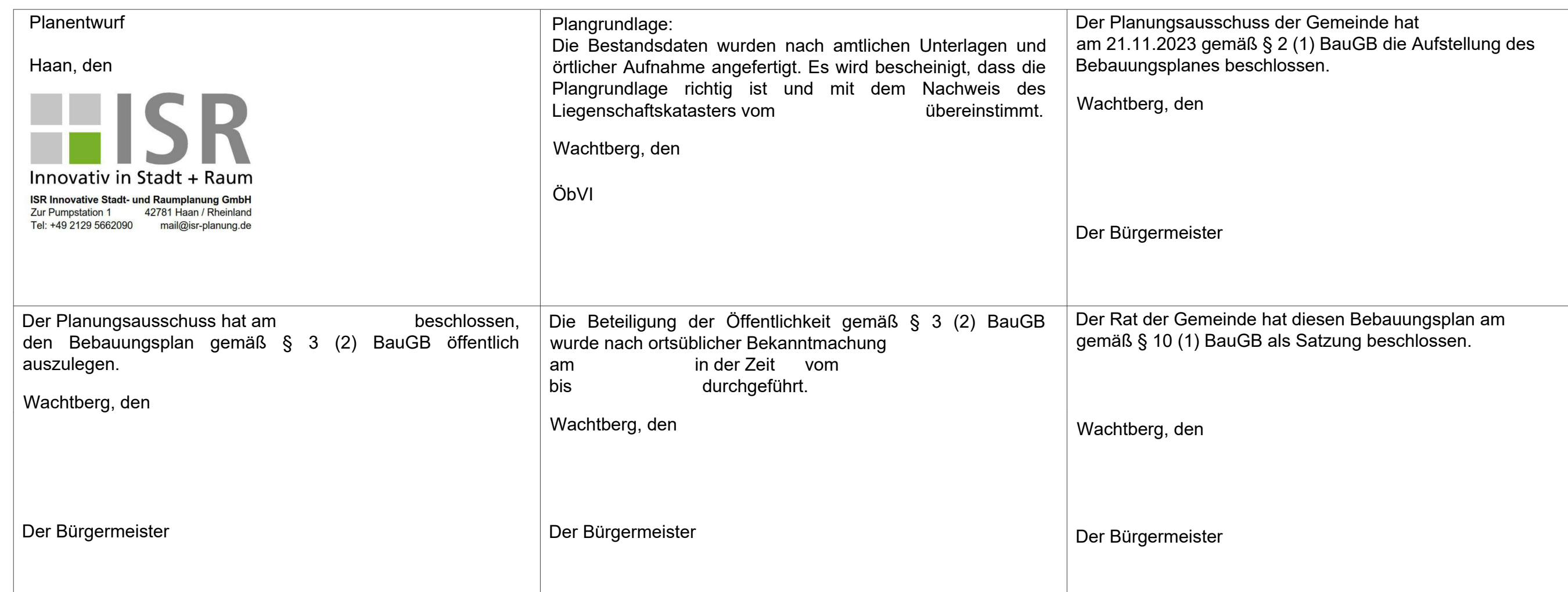




Anbauvorschriften		
1. Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 3 BauNVO) 1.1.1. Die mit WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 und WR 2 gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete festgesetzt. 1.1.2. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 16 bis 19 BauNVO) 1.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. 1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. 1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 1.3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NNH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximale zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NNH) festgesetzt. 1.3.2. Von der festgesetzten EFH darf jeweils um max. 0,25 m abgewichen werden. Garagen sind von der festgesetzten EFH ausgenommen, auch wenn sie bauordnungsrechtlich Teil des Hauptbaukörpers sind. 1.3.3. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. 1.3.4. Bei Gebäuden mit Satteldach gilt als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der geneigten Dachflächen. 1.3.5. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Dachaufbauten und technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Entrauchung und Belüftung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die maximal zulässige Firsthöhe (FH) durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden. 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 23 BauNVO) 1.4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. 1.5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 14 BauNVO) 1.5.1. Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlage i. S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen und Wärmepumpenanlagen nicht zulässig. 1.5.2. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 3 m über Gelände und mit einem Brutto-Rauminhalt von insgesamt bis zu 30 m³ je Baugrundstück zulässig. 1.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 12 BauNVO) 1.6.1. Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga“ bzw. „Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig. 1.6.2. Vor Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Bereich ist nicht als bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplatz im Sinne der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg anzurechnen.	1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG) 1.7.1. Im Reinen Wohngebiet WR 1.1, WR1.2, WR 1.3 sowie WR 2 ist ausschließl Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohneinheit zulässig, sofern diese eine maximale Wohnfläche von 50 m² aufweist. 1.7.2. Hinweis: Bei Umsetzung einer zweiten Wohneinheit innerhalb eines Wohngebäudes ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg vom 03.01.2022 ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. 1.8. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG) 1.8.1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Abfallbeseitigung dient der temporären Abstellung von privaten, beweglichen Müllbehältern am Tage der Entleerung durch die zuständigen Abfallbeseitigungsbetriebe. 1.9. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG) 1.9.1. Die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist als Notwasserweg, Entwässerungsräume und Retentionsraum zur Starkregenvorgabe mit einem Leitungs- und Überflutungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten. 1.9.2. Innerhalb der mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen, Pflanzung von Bäumen und Gehölzen, Einfriedungen sowie genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesrecht, die nicht der Abwasserbeseitigung oder dem Überflutungsrecht bzw. der Starkregenvorgabe nach Ziffer 1.9.1 dienen, unzulässig (Überbauverbot). 1.9.3. Ausnahmsweise dürfen abweichend vom Überbauverbot nach Ziffer 1.9.2 bauliche Anlagen in Form von z.B. Stellplätzen, Wegen oder Hofflächen zugelassen werden, sofern die Gefällevorgaben der Erschließungsplanung eingehalten werden und die Abwasserbeseitigung, die Überflutungsrecht bzw. die Starkregenvorgabe nach Ziffer 1.9.1 gewährleistet bleibt. 1.10. Öffentliche Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauG) 1.10.1. Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Arten der nachfolgenden Pflanzungsvorschlagslisten zu wählen. Für darüber hinaus gehende Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken (z.B. zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder für Einfriedungen) sind standortgerechte und heimische Arten der festgesetzten Pflanzungsvorschlagslisten oder nach der Wachtberger Schaugartenbrochure („Der naturnahe Schaugarten in Wachtberg“) in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden. Bei der Pflanz- und Gestaltung von Gärten auf den privaten Baugrundstücken sind die Pflanz- und Gestaltungshinweise der Wachtberger Schaugartenbrochure zu berücksichtigen. 1.10.2. Die sich aus den nachfolgenden Pflanzungsvorschriften ergebenden Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. 1.10.3. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten darf innerhalb der festgesetzten Grünflächen um bis zu 1,5 m abgewichen werden. Die Vorgaben von zu verwendenden Arten und Mindest-Pflanzqualitäten nach Ziffer 1.10.7 gelten entsprechend. 1.10.4. In der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ mit der Ordnungszahl Ö1 ist eine mindestens einreihige, durchgehend freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen. Es ist mindestens ein Strauch je laufendem Meter anzupflanzen. Die Vorgaben von zu verwendenden Arten und Mindest-Pflanzqualitäten nach Ziffer 1.10.8 gelten entsprechend. 1.10.5. Die öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ mit der Ordnungszahl Ö2 ist als Retentionsraum zur Aufnahme/Rückhaltung von Niederschlägen und zur Starkregenvorgabe auszubilden. Die Fläche ist mit Gräsern, Kraut- bzw. Wiesengrünarten, Rasen/Bodendeckern, Stauden und/oder Sträuchern zu bepflanzen.	1.10.1. Die öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ mit der Ordnungszahl Ö3 ist mit Gräsern, Kraut- bzw. Wiesengrünarten, Rasen/Bodendeckern, Stauden und/oder Sträuchern zu bepflanzen. 1.10.2. In den Reinen Wohngebieten WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 und WR 2 ist je Baugrundstück mindestens ein Baum mindestens 2. Ordnung zu pflanzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind heimische Arten der nachfolgenden Pflanzungsvorschlagsliste zu wählen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Mindest-Pflanzqualitäten: Laubbaumhochstämme, Stammumfang 12 bis 14 cm Obstbaumhochstämme, Stammumfang 8 bis 10 cm Heister 150 bis 175 cm Höhe Pflanzungsvorschlagsliste: Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Hainbuche Kornelkirsche Haselnuss Eingriffeliger Weißdorn Wild-Äpfel Vogel-Kirsche Wild-Brinde Echte Mehlbeere Vogelbeere Elsbeere Feld-Ulm Französischer Ahorn Blumen-Esche Echte Mispel Hopfenbuche Felsen-Kirsche Sal-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Eberesche Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Malus sylvestris Prunus avium Pyrus pyrastrer Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Ulmus carpinifolia Acer monspeliacum Fraxinus ornus Mespilus germanicus Ostrya carpinifolia Prunus mahaleb Salix caprea Salix viminalis Sambucus niger Sorbus aucuparia Viburnum lantana Viburnum opulus Obstbäume in Sorten, mindestens Halbstamm: Apfel Birne Südkirsche Sauerkirsche Pflaume (var.) Pflirsich (var.) Quitte 1.10.3. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche ist eine mindestens einreihige, durchgehende Strauchhecke anzupflanzen. Hierbei sind mindestens drei unterschiedliche Arten der Sträucher gemäß der folgenden Pflanzungsvorschlagsliste als Reihenpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen. Dies ist im Rahmen des Baunutzungsverfahrens über einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Mindest-Pflanzqualitäten: Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 100-150 cm Höhe, ohne Ballen Pflanzungsvorschlagslisteliste: Blutroter Hartriegel Hasel Zweifelhäutiger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Liguster Slechie/Schwarzdorn Hunds-Rose Sal-Weide Schwarzer Holunder Eibe Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Taxus baccata
Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Wachtberg, den	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.04.2024 in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 durchgeführt. Wachtberg, den	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauplan

1.0.4.	Flächdauer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 m ² sind mit einer standortgerechten Vegetation (Ausssat einer artenreichen gebietsheimischen Saatgutmischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen (zzgl. Drainschicht).	4.2.4.	Im Bereich Wohngebiet WR 1.3 ist die Bereich zwischen mit „L“ gekennzeichneten Flächen und der ihr zugewandten Vorgartengrenze und der geradlinige, seitliche Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze die festgesetzte Vorgartengrenze. Die Tiefe der Vorgartengrenze ist bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern und ergibt den Bereich des Vorgartens.
	Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und die in Ziffer 1.3.5 genannten technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind oberhalb der Dachbegrünung zu errichten.	2.5.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Einfahrtspforten und Lagerplätze sowie Hofstraßen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölzen zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.
1.1.1.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserableitung ist entlang der Grenze der Flurstücke 204 und 280 eine Stützmauer mit einer Oberkanten-Höhe (OK) von 126,5 m ü. NNH zum Zwecke der Starkregenvorsorge herzustellen.	2.6.	Einfriedigungen Einfriedigungen sind ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie in Form von blickdurchlässigen Draht-, Gitter- und Holzläuzen ausschließlich in Kombination mit Heckenpflanzungen zulässig. Bei Einfriedigungen in Form von Hecken ist die Pflanzvorgaben gemäß Ziffer 1.10.9 zu berücksichtigen.
2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)	2.6.1.	Einfriedigungen dürfen in den festgesetzten Vorgaben nach Ziffer 2.4 eine Höhe von 1 m und in den übrigen Grundstücksseiten 2 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.
2.1	Fassadengestaltung von Gebäuden	2.6.2.	Einfriedigungen dürfen in den festgesetzten Vorgaben nach Ziffer 2.4 eine Höhe von 1 m und in den übrigen Grundstücksseiten 2 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.
2.1.1	Als Hauptfassadenmaterial ist Mauerwerk, Putz und Holz/Holzkompositwerkstoff zulässig.	2.6.3.	Flechtbänder oder ähnliche Anbringungen zum Sichtschutz sind bei Zäunen unzulässig.
2.1.2	Neben dem gewählten Hauptfassadenmaterial darf ein anderes Material zu maximal 1/4 der jeweiligen Fassadenseite verwendet werden.	2.7.	Stützmauern
2.1.3	Von den festgesetzten Hauptfassadenmaterialien sind notwendige technische Einbauten (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) sowie Wandöffnungen (z.B. Türen, Fenster) ausgenommen.	2.7.1.	Sind Stützmauern zur Geländebefragung oder Geländemodellierung vorgesehen, dürfen diese eine Höhe von 1 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten. Davon unbenommen ist die festgesetzte Stützmauer nach Ziffer 1.1.1.
2.1.4	Als Fassadenfarben sind reine Weißtöne und sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle und intensive Farbtöne (Remissionswert von 0 -20) unzulässig. Hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.	2.7.2.	Sofern zur Geländebefragung, Geländemodellierung oder Geländeterassierung innerhalb der Baugrundstücke sowie insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken („Unterlieger“) Stützwände erforderlich werden, sind diese durch Sträucher, Hecken, Gehölze, Stauden, Rankpflanzen oder andere Pflanzmaßnahmen zu begrünen, sodass die Ansichtsfächen der Stützwände eingegrünt sind.
2.2.	Dachgestaltung von Gebäuden Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° sowie Flachdächer zulässig. Als Flachdach im Sinne dieses Befauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° Dachneigung definiert.		Hinsweis: Darüber hinaus wird empfohlen, Pflanz- und Gestaltungshinweise der Wachtberger Schaugartenbrochüre in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
2.2.1	Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° sowie Flachdächer zulässig. Als Flachdach im Sinne dieses Befauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° Dachneigung definiert.	2.8.	Müllbehälter
2.2.2	Pultdächer und Satteldächer in Form von versetzten Pultdächern („Doppelpultdächer“) sind unzulässig.	2.8.1.	Private bewegliche Müllbehälter dürfen zur dauerhaften Unterbringung ausschließlich innerhalb von Gebäuden, auf oberirdischen, eingefriedeten Flächen oder in oberirdischen, eingegrünten Einhausungen oder Schrankanlagen aufbewahrt werden. Die Einfriedung bzw. Eingrünung ist in Form von Hecken, Sträuchern, Rank- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Bei Strauch- oder Schnitthecken sind die Pflanzvorgaben gemäß Ziffer 1.10.8 zu berücksichtigen.
2.2.3	Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist das oberste Geschoss, sofern es sich nicht um ein baurechtliches Vollgeschoss handelt, alsseitig von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurück zu versetzen („Staffelgeschoss“).	3.	Hinweise
2.2.4.	Für Dacheindeckungen sind grundsätzlich rötliche, braune oder garne Farbtöne zulässig. Zulässig sind neben Naturschiefer nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind: Rot: 8002 Signalbraun, 8023 Kupferbraun, 8023 Orangenbraun, 8029 Perlkupfer Braun, 7006 Beigebrun, 8011 Nussbraun, 8014 Sepiabraun, 8024 Beigebrun, 8025 Blauschwarz, 8028 Terrabrun Grau: 7012 Basaltgrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7037 Staubgrau, 7043 Verkehrsgrau, 8019 Graubraun, 8022 Schwarzbraun Andere Farbsysteme sind analog zu verwenden.	3.1.	Löschwasserversorgung und Erschließungsfäche für die Feuerwehr Für das Plangebiet ist nach § 3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall ist eine Löschwassermenge von 800 Liter/Min. = 48 m ³ /h erforderlich. Nach derzeitigen Informationen kann eine Löschwassermenge von 96 m ³ /h zur Verfügung gestellt werden. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um die jeweiligen Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 75 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Auf das Arbeitsblatt W 400 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute -DVGW wird hingewiesen.
2.2.5.	Von der Farbe der Dacheindeckung ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten sowie Gründächer.	3.2.	Bei der Ausführung der Zufahrtsstraße, ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Fassung Februar 2006 (letzst geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten. Zur- und Durchfahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.
2.2.6.	Die Verwendung von glasierten Dachsteinen und -pfannen bzw. sonstigen glänzenden sowie engobierten (matglänzenden) Dacheindeckungen ist unzulässig.	3.2.	Erdbebengefährdung Die Gemarkung Pech der Gemeinde Wachtberg ist der Erdbebenezone 1 sowie der Untergrundklasse R zugeordnet. Bei Planungen und Bemessungen üblicher Hochbauten ist - gemäß den technischen Bestimmungen des Landes NRW - mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in Erdbebengebiet“ die Bewertung der Erdbebengefährdung zu berücksichtigen.
2.2.7.	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer. Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über die Attika hinausragen.	3.3.	Kampfmittel Hinweise auf Kampfmittel im Bereich des Plangebiets sind nicht bekannt.
2.3.	Beschaffenheit von Stellplätzen Kfz- und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenengpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.	3.4.	Bodendenkmäler Derzeit sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.
2.4.	Vorgarten Die Vorgartengrenze im Sinne dieses Befauungsplanes ist für die jeweiligen Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten WR 1.1, WR 1.2 und WK 2 der Bereich zwischen der festgesetzten, straßenseitigen Baugrenze bis zur jeweils erschließenden Verkehrsfläche und deren gradliniger, seitlicher Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Tiefe der Vorgartengrenze ist bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern und ergibt den Bereich des Vorgartens.	3.5.	Bergbauliche Verhältnisse Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wilhelm F“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt. Daher ist derzeit im Bereich des Plavorbans kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen

6. Starkregenvorsorge

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet kommt es zur Starkregenbeeinflussung. Auf die Ausführungen der gutachterlichen Untersuchung „Starkregen nachweis Bebauungsplan Margentenerweg“, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH vom Februar 2025 wird verwiesen.

Die mögliche Ableitung der Niederschläge von Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke ist stark von der späteren Ausführungsplanung abhängig, etwaige Auswirkungen über die heutige Starkregensimulation hinaus können daher nur im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren weiter geprüft und ggf. durch zusätzlich erforderliche Maßnahmen (z.B. in Form von Kanisternen, Mulden, Retentionsräumen, Gestaltung der Geländeoberfläche etc.) im Sinne von § 27 NachBG NRW bewältigt werden.

Abhängig von der Gestaltung der Grundstücke kommt es an den Plangebauten zu geringen Einstauzeiten von bis zu 0,2 m. Es wird insbesondere für Eckkantonierungen von Gebäudekonfigurationen, in denen Niederschläge nicht sicher abfließen können, eine hochwassergepasste Architektur erforderlich. Für mögliche Maßnahmen des Objektschutzes wird auf die Hochwasserschutzziel des Bundesministeriums für Wohnungsentwicklung und Bauen sowie Hinweise der Gemeindeverwerke Wachtberg verwiesen.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind gemäß der Artenschutzprüfung (USK Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Stand: April 2023) folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Verbindliche Maßnahmen:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gehäusen. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodenähnen, Wurzelspähnen oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb des Hauptbrutzeitraumes in einem Zeitfenster von 01.08. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Fallen Baumfällungen in den Zeitraum der Brutperiode so sind vor Beginn der Brutperiode (vor dem 01. März) Vergrämungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, gegen mögliche Bodenbrüter anzufestigen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an größeren Glasflächen (Fenster, Absturzsicherungen) sowie an gehöhlten gepontierten Gefäßfassaden, sind zu prüfen.

Empfohlene Maßnahmen:

- Die Beleuchtung von Fassaden, Steiflächen, Werbeanlagen und Wegstrukturen sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend vermieden wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen (bis 2.700 Kelvin) vorzuziehen.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle (Baustellenstakeität) sind im Sinne des Vorsorgeprinzips im Zeitraum von 01.03. bis 31.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Die Schaffung von Grünstrukturen mit einem großen Angebot an Blühpflanzen, bspw. durch eine blütenreiche Begrünung der Grünfläche sowie durch artenreiche Dachbegrünungen führt zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse; bspw. mit Einsaaten von autochthonen artreichen Saatgutmischungen für Dachbegrünungen.

8. Vorsorgender Baumschutz

Grenzstäbige und grenznahe Laubbäume außerhalb des Geltungsbereichs bzw. entlang des Geltungsbereichs im WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 sind zu erhalten sowie der Kronen- und Wurzelbereich vor erheblichen Eingriffen oder Einschnitten zu schützen. Insbesondere im Rahmen von Baustelleneinrichtungen oder Bauarbeiten mit Erdlängsschnitt sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiche nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 1915, DIN 18920, LLB-Richtlinie „ZTV-Baumpflege“, FGSV-Richtlinie „RAS-AP 4“) vorzuziehen. Abgange Bäume sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

9. Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 102 BaugB ist Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verdichtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen – bezüglich des Umgangs mit Boden – enthalten die DIN 18900 und 18915. Es wird empfohlen, überschüssigen Mutterboden der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

10. Dacheindeckungen

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie (2000/60/EG) nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedackte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Bei Dachbedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

11. Abfallwirtschaft und Bodenauffüllungen

Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodennaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hörraumerschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.

Es ist nur der Einsatz von gutüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren (Anlaufbeleg und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen). Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauebenen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen.

Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferseife und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren (Formular der Excel-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender; abrufbar unter: <https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-undressourcenwirtschaft/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall>).

Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer zu übergeben, die/der sie in einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seine Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger weitergeben muss.

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthalftiges oder organpotentially auffälliges Bodennaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub > BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung, ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.

Die Entsorgungsgenehm des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

12. Entwässerungstechnische Hinweise

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der gesamten Gemarkung - aufgrund der Bodenverhältnisse - nur sehr eingeschränkt möglich. Es ist vorgesehen, dass das am Plangebiet auf den Flächen WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 anfallende Niederschlagswasser zentral im Bereich des Quartiersplatzes am Höfentopfergrund des Plangebiets gesammelt wird und über einen Niederschlagswasserkanal entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 204 in südliche Richtung und im weiteren Verlauf über den Wickesweg/Grüner Weg sowie Flurstück 154 in den Helenbach eingeleitet wird.

Die Niederschlagswasserbeseitigung für das WR 2 erfolgt im Mischwasserkanal in der Straße auf dem Reeg.

12. Entwässerungstechnische Hinweise

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der gesamten Gemarkung - aufgrund der Bodenverhältnisse - nur sehr eingeschränkt möglich. Es ist vorgesehen, dass das am Plangebiet auf den Flächen WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 anfallende Niederschlagswasser zentral im Bereich des Quartiersplatzes am Höfentopfergrund des Plangebiets gesammelt wird und über einen Niederschlagswasserkanal entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 204 in südliche Richtung und im weiteren Verlauf über den Wickesweg/Grüner Weg sowie Flurstück 154 in den Helenbach eingeleitet wird.

Die Niederschlagswasserbeseitigung für das WR 2 erfolgt im Mischwasserkanal in der Straße auf dem Reeg.

13. Umgang mit Zisternen

Ist der Einbau von Zisternen auf den privaten Grundstücken geplant, so sind diese zur Sicherung des Notüberlaufs an die neue Kanalisation anzuschließen.

14. Standort von Einfriedungen

Gemäß § 1004 Abs. 2 BGB ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Bestimmungen des § 36 NachbG NRW zu erfüllen. Im WR 1.2, WR 1.3 und WR 2 sind im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze Einfriedungen (wie z.B. Zäune, Hecken, Sträucher etc.) gemäß § 36 Abs. 2 NachbG NRW um 0,5 m von der jeweiligen Grenze zu Landwirtschftsflächen abzurücken („Schwengerecht“).

15. LAI Leitfaden

Für die Nutzung von u.a. Wärmepumpen im Plangebiet ist der „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die den Außen dienen“ zu berücksichtigen.

16. Einsichtnahme in wohnstättenrechtliche Regelungen

Die der Planung zugrunde liegenden arbeitsstatistischen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können während der Dienstzeiten (montags – freitags 8:30 Uhr – 12:00 Uhr; montags14:00 Uhr – 16:00 Uhr, donnerstags 14:00 – 18:00 Uhr) im Rathaus der Gemeinde Wachtberg, Fachbereich 60 – Gemeindeentwicklung und Bauplanung Wachtberg, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg 1. Obergeschoss eingesehen werden.

17. Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist der Stellplatzanforderung der Gemeinde zu entnehmen.

Technische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB) (§ 10a Nr. 11 der Bauordnungsgewordnung - BauVO)	9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
WR 1.1.2. Reine Grünfläche (§ 9 BauVO)	G Öffentliche Grünflächen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, § 9 BauVO)	M Straßenbegleitgrün
G4 2.1.5. Grünfläche	13. Pflanzungen, Holzungen, Anlagen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
I 2.1.7. Zahl der Grünflächen, als Hochmaß	13.1.1. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, von anderen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Fl 07.02 2.1.8. Praktische, als Hochmaß, in Metern über Normalhöhe (n.N.)	13.1.2. Anpflanzen Bäume
Gr 05.03 2.1.9. Gebäudehöhe, als Hochmaß, in Metern über Normalhöhe (n.N.)	15. Sonstige Flächenzeichen
Er 01.01 2.1.10. Erdgeschosskellerräume in Metern über Normalhöhe (n.N.)	15.1. Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Steigpfeile, Gänge und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Gr 05.03 2.1.11. Oberkante (Stützmauer), als Hochmaß, in Metern über Normalhöhe (n.N.)	Ga Gänge / Corport
3. Baulinien, Straßen, Bogenstein (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)	15.1.1. MR Geh-, Fahr- und Leuchtanlagen zu beleuchteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21a und Abs. 6 BauGB)
A 3.1. Einbahnstraße	15.1.2. Stützmauer
B 3.1. Bogenstein	15.1.3. Grenze des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	15.1.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Bogensteinen oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Bogensteins (§ 9 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauVO)
B1 Straßenverkehrsflächen	6. Anforderungen an die Gestaltung
B2 Straßenbegleitgrünfläche	FD Flachdach
B3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	SD Satteldach
P Öffentliche Parkfläche	F Flachdach
V Verkehrslenkender Bereich	F Flachdach
7. Flächen für Vereinigungsanlagen, für die Anbahnung und Abgrenzungsbereiche sowie für Abgrenzungen und Abgrenzungsbereiche, die dem Zweck der Abgrenzung dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und Abs. 6 BauGB)	
F Flächen für Vereinigungsanlagen, für die Anbahnung und Abgrenzungsbereiche sowie für Abgrenzungen und Abgrenzungsbereiche, die dem Zweck der Abgrenzung dienen	
N Niederdrucksanierung	
A Abstell (person)	

**Bebauungsplan Nr. 09-19
"Margeritenweg"
in Wachtberg-Pech**

Entwurf

Maßstab: 1:500

März 2025, aktualisiert am 10.04.2025

Gemarkung: Pech
Flur: 5