

Gemeinde Wachtberg Ortsteil Arzdorf

Bebauungsplan Nr. 01-04 „Remagener Weg“

Textfestsetzungen

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: April 2025

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wachtberg

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). § 91 aufgehoben durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - **LNatSchG NRW**) In der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - **LWG** -) In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (**StrWG NRW**) n der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 3 des Gesetzes vom 10. Dezember 2024 (GV. NRW. S. 1184)



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind als Art der baulichen Nutzung **Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA1, WA2)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die unter § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es erfolgen Festsetzungen zu

- Maximalen Grundflächenzahl (**GRZ**)
- Maximalen Geschoszahl (**Z**)
- Maximalen Gebäudehöhe in Metern wird über Normalhöhennull (**GH**)

	GRZ	Z	GH Dachneigung 0-10°	GH Dachneigung > 10°
WA1	0,4	I	209,0 m	210,5 m
WA2	0,4	I	210,5 m	212,0 m

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Bei Gebäuden mit einseitig geneigten Dächern und Dachneigungen $\leq 10^\circ$ darf die maximale Gebäudehöhe (GH) durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO **nicht** überschritten werden.



1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Müllboxen und Wärmepumpenanlagen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis maximal 30 m³ umbautem Raum zulässig.

1.5 Flächen für überdachte Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind überdachte Stellplätze und Garagen, im Sinne des § 12 BauNVO, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von „Flächen für Garagen“ zulässig. Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der mit L1 und L2 gekennzeichnete Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen, Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen sowie Einfriedungen, sowie genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesrecht unzulässig (Überbauverbot).

Ausnahmsweise dürfen abweichend vom Überbauverbot bauliche Anlagen in Form von z. B. Stellplätzen, Wegen oder Hofflächen zugelassen werden.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde¹ Metallteile, Kunststoffteile, Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen, als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dachüberstände sowie Dachaufbauten (Gauben) deckungsgleich zu errichten. Im Hinblick auf die Bauflucht dürfen Doppelhaushälften maximal um 3,00 m versetzt errichtet werden.

Staffelgeschosse müssen gegenüber der Fassade mindestens 1 Meter zu allen Seiten zurücktreten.

2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform

Als Dachform für Hauptgebäude sind folgende geneigte Dächer zulässig: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach. Zulässig sind außerdem Flachdächer (Neigung $\leq 10^\circ$).

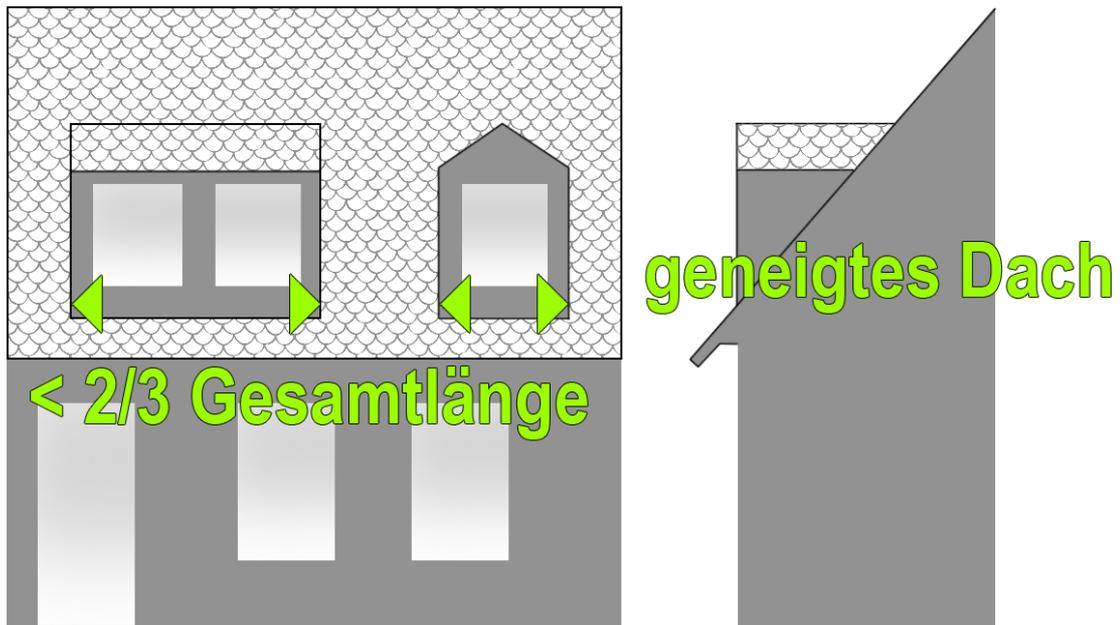
Die Dachneigung wird bei mehrseitig geneigten Dächern auf 20° bis 45° begrenzt.

Dächer mit einer Neigung $\leq 10^\circ$ sind zu begrünen. Eine Nutzung solarer Strahlungsenergie muss weiterhin möglich sein.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen in der Summe ihrer Breiten maximal $2/3$ der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

¹ Als spiegelnd gelten Oberflächen, die eine überwiegend „gerichtete Reflexion“ aufweisen. Ein praktisches Beispiel ist der namensgebende Spiegel. Nur sehr glatte Oberflächen können eine Spiegelwirkung entfalten.



Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht

Dacheindeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind rötliche, braune oder graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind, neben Naturschiefer, nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:

Rot: 8002, 8004, 8023, 8029

Braun: 7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028

Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022



Darstellung festgesetzte RAL-Farben Classic

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen.

Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelingoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieanlagen sowie Glasflächen.

Trapezbleche sind unzulässig.



Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit Ausnahme von Flachdächern (Dachneigung $0^\circ \leq 10^\circ$) und einseitig geneigten Dächern flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen, zu verwenden.

2.4 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind, ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“), nur als blickdurchlässige Draht-, Gitter- und Holzzäune bis zu 1 m Höhe über dem anstehenden Gelände sowie als lebende Hecke zulässig. Auch Zauneinflechtungen (z.B. Kunststoffbänder) oder andere Modifikationen zum Sichtschutz sind nicht zulässig. Zaunanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Heckenpflanzen (Bäume, Sträucher) einzugrünen.

Auf den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen nur als blickdurchlässige Draht-, Gitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem anstehenden Gelände oder als lebende Hecken über der Geländehöhe zulässig. Auch Zauneinflechtungen (z.B. Kunststoffbänder) oder andere Modifikationen zum Sichtschutz sind nicht zulässig. Zaunanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Heckenpflanzen (Bäume, Sträucher) einzugrünen.

2.5 Abfallbehälterplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.



3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Oberflächenbefestigung

Öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege sowie private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Radwege.

3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Randeingrünung

Gemarkung Arzdorf, Flur 8, Flurstück 26 (Teilfläche 576 m²)

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des Plangebietsrandes sind mit heimischen Wildsträuchern entsprechend der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 65 Sträucher autochthonen Pflanzguts des Vorkommensgebiets 1 „**Norddeutsches Tiefland**“ zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist durch angemessene Schnittmaßnahmen auszuschließen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus pretrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide



Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Maßnahme für: Biotope; Boden, Landschaftsbild, Arten des Halboffenlands (Kulturfolger)

3.1.3 Ökokonto

Es wird auf Ökokontoflächen unter der Kennung „Ökokonto Freiherr von Loe“ geführt zurückgegriffen. Dieses betrifft die folgenden Flächen:

Flächen Gemarkung Merl, Flur 4:

Flurstück 625	0,2098 ha
Flurstück 626	0,1223 ha
Flurstück 627	0,1878 ha
<u>Flurstück 719</u>	<u>0,5938 ha</u>
Gesamtfläche	1,1137 ha

Mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz wurde ein Rahmvertrag „Ökokonto“ abgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit besichert. Von den Flächen wird ein Biotopwert von **8.096 Punkten** abgebucht.

3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.2.1 Randeingrünung

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des Plangebietsrandes sind mit heimischen Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 65 Sträucher autochthonen Pflanzguts des Vorkommensgebiets 1 „**Norddeutsches Tiefland**“ zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist durch angemessene Schnittmaßnahmen auszuschließen.

3.2.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für mindestens einen Baum der verpflichtenden Gesamtpflanzung ist eine heimische Art zu wählen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm
Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm
Heister 150 bis 175 cm Höhe



4. Hinweise

4.1 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Eichthal 1, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.2 Entwässerungstechnische Hinweise

Umgang mit Regenwasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 46 Landeswassergesetz (LWG). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der gesamten Gemarkung - aufgrund der Bodenverhältnisse - nur sehr eingeschränkt möglich. Ein Auffangen und Verwenden von Niederschlagswasser durch Zisternen oder ähnliche Anlagen ist allgemein zulässig und sinnvoll. Mit der Vermeidung der Einleitung von Oberflächenwasser in das Kanalnetz werden Überflutungen vermindert oder vermieden. Die Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf über seine Nutzung z.B. als Gießwasser verbessert die lokale Wasserverfügbarkeit im Bodengefüge.

Gebühren

Für die Behandlung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gelten die Regelungen des Trennerlasses (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren – Rderl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004). Dabei haben Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor einer Niederschlagswasserbehandlung. Sofern eine Behandlung erforderlich ist (z.B. bei Dacheindeckungen aus Zink oder Kupfer) ist grundsätzlich eine dezentrale Behandlung auf dem Grundstück vor der Einleitung in das öffentliche Netz erforderlich. Die Art der Behandlung ist mit den Gemeindewerken Wachtberg, AöR abzustimmen.

Abflussmindernde Maßnahmen

Abflussmindernde Maßnahmen auf den Grundstücken sind erwünscht. Gemäß § 5 (4) der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeindewerke Wachtberg sind diese dazu geeignet die Niederschlagswassergebühren zu senken, weil die Größe der versiegelten Fläche als Bemessungsgrundlage gilt. Schwach versiegelte Flächen werden nur mit 50 % der Fläche berücksichtigt (Rasengittersteine, Pflaster mit Versickerungsfuge (Mindestbreite 1,5 cm), Flächen mit festem Kiesbelag, wassergebundene Decken und fachgerecht hergestelltes „Ökopflaster“). Begrünte Dachflächen, ab einer Größe von 10 m² werden nur mit 40 % der Fläche berücksichtigt.

Betrieb

§46 Abs 2 Nr. 3 LWG ermöglicht Gemeinden „*die Errichtung und den Betrieb von Inspektionsöffnungen oder Einsteigeschächten mit Zugang für Personal auf privaten Grundstücken vorschreiben.*“



4.3 Verwendung von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllung) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4.4 Hinweise zu den Schutzgütern

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, d.h. die Beseitigung jeglicher Vegetation und Oberboden sind nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) der europäisch geschützten Vogelarten in der Zeit zwischen 01. Oktober und 29. Februar zulässig.

Die Zuwegungen und befestigte Aufenthaltsflächen (Terrassen) sollen über die seitlich angrenzenden Grünflächen entwässern. Die teilversiegelten Flächen entwässern somit über die Fläche selbst.

Vogelschlag

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeigneten Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ - durchgängen, transparente Balkongeländer und Wintergärten.

Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollten technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren, nachteiligen Auswirkungen und Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggfs. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtemissionen“ entnommen werden.

4.5 Hinweis auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen - bezüglich des Umgangs mit Boden - enthalten die DIN 18 300 und 18 915. Es wird empfohlen, überschüssigen Mutterboden der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Verfügbarkeit der DIN-Vorschriften und andere technische Regelwerke

Alle Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Gemeinde Wachtberg zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.



Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

L123 „Alte Landstraße“

Der nördliche Teil des Planungsgebietes grenzt an die L 123, Abschnitt 4 (Alte Landstraße), an freier Strecke (außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt).

Entlang der Landesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrt, gilt gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz eine Anbaubeschränkungszone von 40,0 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße. Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gem. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung/ Zustimmung des Straßenbaulasträgers. Diese Aussage gilt auch für Werbeanlagen jeder Art, Hochbauten, bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen usw. im Abstand bis zu 40,0 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße.

Entlang einer Landesstraße, außerhalb der Ortsdurchfahrt, darf insbesondere aus Gründen der Straßenunterhaltung zudem in einem Abstand von 10,0 m (gemessen vom Fahrbahnrand) keine Anlage errichtet werden.

Zur L 123 ist eine durchgehende Einfriedung des Grundstückes zur freien Strecke vorzusehen.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit der DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wachtberg, Gemarkung Arzdorf und ist der **Erdbebenzone 1** sowie der **geologischen Untergrundklasse R** zuzuordnen.

DIN 4149_2005 wurde durch der Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc..



Einhbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Gemeinde Wachtberg, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg eingesehen werden.

4.6 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ist der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu entnehmen.

4.7 Kampfmittel

Ein Bericht zur Kampfmittelüberprüfung durch die Bezirksregierung Düsseldorf kommt zu dem Ergebnis, dass im nördlichen Teil des Plangebiets Laufgräben aus dem 2. Weltkrieg verlaufen, die auf Kampfmittel geprüft wurden. Eine Kampfmittelfreiheit wird dabei nicht bescheinigt.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründen, Verbauarbeiten etc. werden Bohrlochdetektionen empfohlen.



Dokumentierte Militäreinrichtungen im Plangebiet (schwarze Linien mit orangefarbener Umrandung)