

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 BauGB 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 und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- 1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50% 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. NHN) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximale zulässige Wandhöhe (WH) in Metern über EFH festgesetzt.
- 1.3.2. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximal zulässige Wandhöhe (WH) das Maß vom unteren Bezugspunkt (EFH) bis zur Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses des Gebäudes. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss), das gemäß § 2 Bauordnung NRW nicht als Vollgeschoss gilt, ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzuzurechnen.
- 1.3.3. Bei baulichen Anlagen mit Flachdach gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) das Maß vom unteren Bezugspunkt (EFH) bis zur Oberkante der Attika des obersten Geschosses.
- 1.3.4. Bei baulichen Anlagen mit Satteldach gilt als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe (WH) der untere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Als Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend (Firsthöhe).
- 1.3.5. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind die jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) um jeweils 1,0 m und die Wandhöhen (WH) um jeweils 0,5 m zu reduzieren.

- 1.3.6. 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 der Wahl von Satteldächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 1.3.7. Sind für ein Baugrundstück zwei festgesetzte ErdgeschoSSHöhen anzuwenden, darf eine gemeinsame ErdgeschoSSHöhe gewählt werden. Dabei darf der linear interpolierte Mittelwert aus den beiden festgesetzten ErdgeschoSSHöhen herangezogen werden. Die übrigen Festsetzungen (u.a. zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe) sind entsprechend anzuwenden.
- 1.3.8. Von der per Planeintrag festgesetzten bzw. der sich nach Ziffer 1.3.7 ergebenden ErdgeschoSSHöhe darf um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO)

- 1.4.1. Als abweichende Bauweise gilt in den Reinen Wohngebieten WR 1.1 bis WR 1.3 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 15 m zulässig sind.

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

- 1.5.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5.2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, deren Terrassenüberdachungen und Sichtschutzwände (Terrassentrennwände) wie folgt um max. 3,0 m überschritten werden:
- Im WR 1.1 und WR 1.2 an den südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Baugrenzen;
 - im WR 1.3 an den südwestlichen und südöstlichen Baugrenzen;
 - im WR 2 an der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Baugrenze.

Dabei sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zwingend einzuhalten.

1.6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

- 1.6.1. Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind als Nebenanlagen ausschließlich bauliche Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und Fahrrädern sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Wärmepumpen) zulässig.
- 1.6.2. In den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausschließlich mit einer mittleren Höhe von bis zu 2,3 m über Gelände und mit einem Brutto-Rauminhalt von insgesamt bis zu 30 m³ zulässig.

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

- 1.7.1. Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga“ bzw. „Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.7.2. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Stauraum ist nicht als bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplatz im Sinne der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg anzurechnen.

**1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 1.8.1. Im Reinen Wohngebiet WR 1.1 bis WR 1.3 sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere, untergeordnete Wohneinheit zulässig, sofern für die weitere Wohneinheit der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf nachgewiesen wird. Dabei darf die Bruttogeschosfläche (BGF) der zweiten Wohneinheit nicht mehr als ein Drittel der BGF der Haupt-Wohneinheit, jedoch nicht mehr als 50 m² betragen.

**1.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 1.9.1. Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- 1.9.2. Innerhalb der mit „GFL“ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen unzulässig. Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen in Form von z.B. Stellplätzen, Wegen oder Hofflächen.

1.10. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen von baulichen Anlagen mit mehr als 16 m² Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Als „Dachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche, bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) des Bebauungsplans errichtet werden, definiert.

Als „nutzbar“ definiert wird derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene oder anzupflanzende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB;
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, für Revisions- und Sicherungseinrichtungen vorzuhaltende Flächen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern bzw. zu bautechnisch erforderlichen Aufkantung u.a. zur Dachabdichtung (z.B. Attika). Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1. Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen soll bei der Wahl der Arten grundsätzlich darauf geachtet werden, dass heimische, standortgerechte/zukunftsfähige/klimaresiliente Arten gewählt werden, die aus der Familie der Vogelnähr-/Bientrachtepflanzen sind.

Hinweis:

Die Gemeinde Wachtberg hat eine Pflanzenliste (Schaugartenbroschüre) zu Gehölzen und Stauden erstellt, welche zur Pflanzung empfohlen wird. Diese liegt dem Bebauungsplan bei und sollte in ihrer aktuellen Fassung zur Orientierung genutzt werden.

1.11.2. Die sich aus den nachfolgenden Pflanzvorschriften ergebenden Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.11.3. Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als vegetationsfähige Gartenflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen). Die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten/-gärten ist unzulässig.

1.11.4. Baumpflanzungen

In den Reinen Wohngebieten WR 1.1 - WR 1.3 und WR 2 ist je Baugrundstück mindestens ein Baum mindestens 2. Größenordnung zu pflanzen. Für mindestens einen Baum der verpflichtenden Gesamtpflanzung ist eine heimische Art zu wählen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Mindest-Pflanzqualität:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm

Heister 150 bis 175 cm Höhe"

Pflanzvorschlagsliste:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>

Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>
Gemeiner Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Blasenbaum	<i>Kolreutia paniculata</i>
Amerikanischer Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Kobushi-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Stadt-Ulme	<i>Ulmus hollandica</i>

1.11.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche ist eine mindestens einreihige, durchgehende Strauchhecke anzupflanzen. Hierbei sind Sträucher gemäß der folgenden Pflanzvorschlagsliste als Reihenpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen. Mindest-Pflanzqualität: Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 100-150 cm Höhe, ohne Ballen.

Pflanzvorschlagslisteliste:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe/Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata

1.11.6. Sonstige Heckenpflanzungen

Bei der Anpflanzung von sonstigen Strauch- oder Schnitthecken (z.B. zur Einfriedung) sind Arten gemäß der vorgenannten und folgenden Pflanzvorschlagsliste zu verwenden.

Pflanzvorschlagsliste:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

1.11.7. Dachbegrünung

Flachdächer von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen (zzgl. Drainschicht).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten (wie z.B. Ver- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

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

2.1. Fassadengestaltung von Gebäuden

- 2.1.1. Als Hauptfassadenmaterial ist Mauerwerk, Putz und Holz/Holzkompositwerkstoff zulässig.
- 2.1.2. Neben dem gewählten Hauptfassadenmaterial darf ein anderes Material zu maximal 1/4 der jeweiligen Fassadenansicht verwendet werden. Dabei darf von den o.g. Materialvorgaben abgewichen werden.
- 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.

2.2. Dachgestaltung von Gebäuden

- 2.2.1. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° sowie Flachdächer zulässig. Als Flachdach im Sinne dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° definiert.
- 2.2.2. Bei Gebäuden mit einem Flachdach (Dachneigung 0-10 Grad) ist das oberste Geschoss, sofern es sich nicht um ein planungsrechtlich zulässiges Vollgeschoss handelt, von allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurück zu versetzen (Staffelgeschoss). Davon ausgenommen sind Treppenhäuser.
- 2.2.3. Die Verwendung von glasierten Dachsteinen und -pfannen bzw. sonstigen glänzenden Dacheindeckungen ist unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind die o.g. notwendigen technischen Dachaufbauten sowie engobierte (mattglänzende) Dacheindeckungen.
- 2.2.4. Die Einzel- sowie die Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Traufhöhe an der die Aufbauten oder Einschnitte liegen, betragen.
- 2.2.5. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind unzulässig. Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile sind zulässig.

2.3. Einfriedungen und Stützmauern

- 2.3.1. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Strauch- oder Schnitthecken sowie als Draht-, Gitter- und Holzzäune in Kombination mit einer Strauch- oder Schnitthecke zulässig. Ihre Höhe darf ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) 1 m und auf den übrigen Grundstücksseiten 2 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.
- 2.3.2. Sind Stützmauern zur Geländeabfangung vorgesehen, dürfen diese eine Höhe von 1 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.
- 2.3.3. Bei Strauch- oder Schnitthecken sind die Pflanzvorgaben gemäß Ziffer 1.11.5 zu berücksichtigen.
- 2.3.4. Flechtbänder oder ähnliche Anbringungen zum Sichtschutz sind bei Zäunen unzulässig.

2.4. Müllbehälter

- 2.4.1. 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 1.11.5 zu berücksichtigen.

2.5. Abgrabungen

- 2.5.1. Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung, Belüftung und Besonnung von Aufenthaltsräumen gemäß § 46 BauO NRW und Wohnungen gemäß § 47 BauO NRW, die unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet sind, sind unzulässig. Kellerlichtschächte sind davon ausgenommen.

3. Hinweise

3.1. Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Pech der Gemeinde Wachtberg ist der Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Bei Planungen und Bemessungen üblicher Hochbauten ist - gemäß den technischen Bestimmungen des Landes NRW - mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in Erdbebengebieten“ die Bewertung der Erdbebengefährdung zu berücksichtigen.

3.2. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Bereich des Plangebiets sind nicht bekannt.

3.3. Bodendenkmäler

Derzeit sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden.

3.4. Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind gemäß der Artenschutzprüfung (ISR 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 Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb des Hauptbrutzeitraumes in einem Zeitfenster vom 01.08. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Fallen Baumaßnahmen 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 aufzustellen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an größeren Glasflächen (Fenster, Absturzsicherungen) sowie an gehölzexponierten Gebäudefassaden, sind zu prüfen.

Empfohlene Maßnahmen:

- Die Beleuchtung von Fassaden, Stellflächen, 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) vorzusehen.

- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle (Baustellenstätigkeit) sind im Sinne des Vorsorgeschutzes 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 artenreichen Saatgutmischungen für Dachbegrünungen.

3.5. 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.

3.6. 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 bleigedckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

3.7. 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 im Plangebiet auf den Flächen WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 anfallende Niederschlagswasser zentral im Bereich des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets gesammelt wird und über einen Niederschlagswasserkanal entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 204 in südliche Richtung und im weiteren Verlauf über den Wickgesweg/Grüner Weg sowie Flurstück 154 in den Heltenbach eingeleitet wird.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser für das WR 2 wird derzeit noch geprüft.

3.8. Standort von Einfriedungen

Gemäß § 1004 Abs. 2 BGB ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Bestimmungen des § 36 NachbG NRW zu dulden. 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 Landwirtschaftsflächen abzurücken („Schwengelrecht“).