

GEMEINDE WACHTBERG

Bebauungsplan Nr. 09-18 "Pflegeeinrichtung Wiesenau"



Verfahrensvermerke

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. den Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 Abs. 2 BauVG mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauVG am ortsüblich bekannt gemacht. Wachtberg Der Bürgermeister	ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGSNAHMEN Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des Gemeinderates vom (§ 3 Abs. 2 BauVG) Wachtberg Der Bürgermeister	AUSFERTIGUNG Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Wachtberg Der Bürgermeister	EINSICHTNAHME Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauVG vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der zu ständigen Abtätigung der Gemeinde Wachtberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Wachtberg Der Bürgermeister
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat am gem. § 2 Abs. 1 BauVG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Wachtberg Der Bürgermeister	BEHÖRDENBETEILIGUNG Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauVG mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Wachtberg Der Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauVG sowie § 7 GO NW als Satzung bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Wachtberg Der Bürgermeister	INKRAFTTRETEN Dieser Plan ist der Urkundspan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundspan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. i.A. Wachtberg Der Bürgermeister	

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO P Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Pflegeeinrichtung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und §§ 16 BauNVO)
(1,8) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG und §§ 22, 23 BauNVO)
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
— Straßenverkehrsflächen, privat
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
AG Zweckbestimmung "Private Grünfläche Parkanlage"
AG Zweckbestimmung "Private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen"
GR Zweckbestimmung "Private Grünfläche für Gewässerunterhaltung"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVG)
— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Begünstigte der Rechts: Eigentümer und Nutzer der anschließenden Grundstücke sowie der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauVG)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Geschossigkeit

7. Sonstige Planzeichen und Darstellungen
— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Begünstigte der Rechts: Eigentümer und Nutzer der anschließenden Grundstücke sowie der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauVG)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Geschossigkeit

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Maßlinie		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer		
Gebäudebestand		
Topografie		
Bestandshöhen		
Bestandsbäume		

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 2 BauVG**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauVG i.V.m. § 1(4) BauNVO)**
- 1.1.1 Die Baugebiete werden als Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung festgesetzt. Zulässig sind die im Rahmen der Sonstigen Sondergebiete vorgesehenen Pflegeplätze sowie auch die dazu erforderlichen Versorgungs- und Nebenanlagen sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Café-, Pflege- und ärztlichen Einrichtungen und Beherbergungseinrichtungen für die Unterbringung von Gästen.
- 1.1.2 Ausnahme sind auch:
- Raumbereitungen für Menschen, die auf die Pflege dieser Einrichtung angewiesen sind, als Ergänzung zur Hauptnutzung zulässig;
- diese Nutzung muss untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen. Sie ist auf maximal 20 untergeordnete Einzelheiten beschränkt und
- Tankstellen, wenn es sich um Elektrotankstellen handelt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauVG und § 16 BauNVO)**
- 1.2.1 Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ=0,6 festgesetzt. Gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**
- 1.2.2 Für das gesamte Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von GFZ=1,8 festgesetzt.
- 1.2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plan per Einschrieb festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**
- 1.2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird
- für die bis 4-geschossig festgesetzten Gebiete auf maximal 130,50 m NHN
- für die bis 3-geschossig festgesetzten Gebiete auf maximal 127,50 m NHN festgesetzt.
- Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Oberkante Dacheindeckung, bei Flachdächern die Oberkante Klinka.
Die maximale zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinigung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u. a. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauVG i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.
3. Das Baugelände ist zur L 158 (Pecher Hauptstraße) lückenlos und nicht übersteigerbar mit Ausnahme der Zufahrten einzufrieden. Als Einfriedung sind Hecken, Holzläufe oder begrünzte Mauern zulässig. Zuanlagen sind nur in Kombination mit der Bepflanzung von Sträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.
- 1.4 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauVG i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Es sind Gebäude mit maximal 85 m Länge zulässig.
- 1.4.2 Ermittlung der Abstandsflächen
Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das vorhandene Gelände nachzuweisen.
- 1.5 Fläche für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauVG i.V.m. § 14 BauNVO)**
- 1.5.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugelände ausnahmsweise zulässig.
- 1.5.2 Auf den zur Erschließung orientierten nicht überbaubaren Flächen sind als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzufassen (z. B. aus Holz, verputztem Mauerwerk oder Metall) und mit standorttypischen Laubbolzhäcken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.
- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauVG i.V.m. § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauVG)**
- 1.7.1 Entlang des Compaches ist ein fünf Meter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene öffentliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herausweisungen ausgesprochen:
- Bebauung einschließlich Baueingebäude
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Straßen und Wege
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizideinsatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der Grünflächen sind Fuß- und Radwege zulässig.
- 1.7.2 Entlang des Compaches sollen mittels Einsatz dem bestehenden Gehölzsaum Schmetterlings- und Wildbiensäume (Saatgut von Rieger-Hofmann GmbH: 08 Schmetterlings- und Wildbiensäume) vorgelegt werden. Die Einsatz von dem Standort entsprechenden, regionalen Saatgut ist vor dem Einsetzen einer feuchten Witterung fachgerecht durchzuführen. Als Richtwert sind 2 Gramm Saatgut pro m² anzunehmen. Es ist eine einschürige Mahd pro Jahr durchzuführen.
Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel sowie chemisch synthetische N-Düngung verwendet werden. Die zusätzlichen Hinweise des Landschaftspflegers Fachbeitrags zum Erhalt und zur Pflege der Säume sind zu beachten.
- 1.7.3 Anpflanzung eines Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen (s. Karte 1 des Landschaftspflegers Fachbeitrags). Dabei sind 80 % Straucharten und 20 % Baumarten zu pflanzen. Die Pflanzungen erfolgen nach Vorgabe der Pflanzenliste II, in der eine Artenliste, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände festgelegt werden.
- 1.7.4 Anlage und Erhalt von Grünanlagen**
Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen des sonstigen Sondergebietes sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Als nicht überbaubare Grundstücksfläche gilt die Flächenanteile, der nach Abzug der überbaubaren Fläche nach der Grundflächenzahl GRZ inklusive der maximalen Überschreitung für Nebenanlagen übrig bleibt.
- 1.7.5 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen**
Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- Pflanzenliste I: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes**
Die zu verwendenden Gehölze sind aus der folgenden Liste auszuwählen:
Baumarten
Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm
- | Deutscher Name | Botanischer Name |
|---------------------|-------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Silbliche Eberesche | <i>Quercus robur</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
- Straucharten**
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100 Pflanzabstand ca. 1,50 m x 1,50 m
- | Deutscher Name | Botanischer Name |
|---------------------|-----------------------------|
| Häselnus | <i>Corylus avellana</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Holzspindel | <i>Koeleria alba</i> |
| Gemeine Birne | <i>Pyrus pyrasier</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Ebermeißel-Rose | <i>Rosa pimpinellifolia</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gemeine Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
- 1.8 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes (§ 9(1) Nr. 15 BauVG)**
- 1.8.1 Dachbegrenzung
Gebäudedächer mit einer Neigung von 0 Grad bis 15 Grad sind wahlweise extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Bei Dachbegrenzung muss die Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Sie ist mit standortgerechten Gräsern und Wildkräutern gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegers Fachbeitrags anzupflanzen. Verbleibende Flächen sind von der Dachbegrenzung ausgenommen.
- 1.8.2 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen:
Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.
- 1.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauVG)**
- 1.9.1 Es werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese gelten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der anschließenden Grundstücke sowie der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung für diese Grundstücke.
- 1.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 23a BauVG)**
- 1.10.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Nach überschläglicher Berechnung haben sich bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Orientierungswerte aus Bebbat 1 zu DIN 18005 aus Verkehrslärm von der L 158 bis etwa 45 m vom Fahrbahnrand entfernt ergeben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher für die schutzbedürftigen Räume die Erfüllung der Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend DIN 4109-1 nachzuweisen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich dabei unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 (Festlegung (6): R_w = La - KRaumart
Dabei ist
La maßgeblicher Außenlärmpegel
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten und Ähnliches
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:
R_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
- Die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges eines schutzbedürftigen Raumes sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche dieses Raumes S_z zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-1 mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.
Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.2 vor den Fassaden zu bestimmen.
- 1.10.2 Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.
- 1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9(1) Nr. 23b BauVG)**
- 1.11.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen, zur Nutzung der einfallenden solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), oder als Flachdach mit Dachbegrenzung zu errichten.
Diese Nutzung zulässig, diese Nutzung muss untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen. Sie ist auf maximal 20 untergeordnete Einzelheiten beschränkt und
- Tankstellen, wenn es sich um Elektrotankstellen handelt.
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 im Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Dachschneite, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen in den Dachrändern.
Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den strahlungsgewandten Gebäudeauskanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 1.12 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9(6) BauVG)**
- 1.12.1 Die vom Vorhaben betroffenen Gebäude sind vor ihrem Rückbau abermals von Innen wie auch von außen von einer fachkundigen Person auf einen Besitz durch gebäudebewohnende Fledermause zu untersuchen. Außenhalb der Wintermonate sind zusätzlich Ein- und Ausflugsbeobachtungen mittels Fledermausdetektor durch fachkundige Personen durchzuführen. Sollte dabei eine Nutzung der Gebäude durch Fledermause festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der UNB entsprechende Maßnahmen festzusetzen.
- 1.12.2 Baustellenregelung bei Gebäuderückbau
Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Gebäuderückbau in den Wintermonaten von Anfang November bis Mitte März vorzunehmen.
- 1.12.3 Das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September ist zu beachten. Die Rodungs- und Fallarbeiten sind durch fachkundige Personen zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Sollten während der Bau- und Fallarbeiten Fledermause bzw. Vogelnisten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu stoppen und das Amt für Umweltschutz zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Schutzmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.
- 1.13 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 16 BauVG)**
- 1.13.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gestroset in den Compach einzuleiten.
- 1.2 Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauVG und § 89 BauO NRW**
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Außenanlagen**
1. Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen, noch zu Werbeflächen genutzt werden.
Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Baugelände sind durch Gartenbeete, Rasenflächen oder Anpflanzungen grünräumlich zu gestalten.
2. Befestigte Flächen innerhalb der Außenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Ausgenommen davon sind Podeste und Stufenanlagen. Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 158 (Pecher Hauptstraße) oder bezüglich der Einfriedung ist sicher zu stellen, dass das Sichtdrehmaß gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen (RAL), Abschnitt 6.6 von Bewuchs und Baukörpern dauerhaft freigehalten wird.
Das Sichtdrehmaß ist auch für den Radweg nachzuweisen.
- Gebäude**
5. Es sind nur Flachdächer zulässig.
Greife Farben und reflektierende Materialien werden bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen.
- Werbeanlagen**
6. Werbeanlagen sind nur als Fassadenwerbung zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammen zu fassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Sie sind blendfrei zu errichten.

- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauVG i.V.m. § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauVG)**
- 1.7.1 Entlang des Compaches ist ein fünf Meter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene öffentliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herausweisungen ausgesprochen:
- Bebauung einschließlich Baueingebäude
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Straßen und Wege
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizideinsatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
Innerhalb der Grünflächen sind Fuß- und Radwege zulässig.
- 1.7.2 Entlang des Compaches sollen mittels Einsatz dem bestehenden Gehölzsaum Schmetterlings- und Wildbiensäume (Saatgut von Rieger-Hofmann GmbH: 08 Schmetterlings- und Wildbiensäume) vorgelegt werden. Die Einsatz von dem Standort entsprechenden, regionalen Saatgut ist vor dem Einsetzen einer feuchten Witterung fachgerecht durchzuführen. Als Richtwert sind 2 Gramm Saatgut pro m² anzunehmen. Es ist eine einschürige Mahd pro Jahr durchzuführen.
Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel sowie chemisch synthetische N-Düngung verwendet werden. Die zusätzlichen Hinweise des Landschaftspflegers Fachbeitrags zum Erhalt und zur Pflege der Säume sind zu beachten.
- 1.7.3 Anpflanzung eines Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen (s. Karte 1 des Landschaftspflegers Fachbeitrags). Dabei sind 80 % Straucharten und 20 % Baumarten zu pflanzen. Die Pflanzungen erfolgen nach Vorgabe der Pflanzenliste II, in der eine Artenliste, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände festgelegt werden.
- 1.7.4 Anlage und Erhalt von Grünanlagen**
Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen des sonstigen Sondergebietes sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Als nicht überbaubare Grundstücksfläche gilt die Flächenanteile, der nach Abzug der überbaubaren Fläche nach der Grundflächenzahl GRZ inklusive der maximalen Überschreitung für Nebenanlagen übrig bleibt.
- 1.7.5 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen**
Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- Pflanzenliste I: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes**
Die zu verwendenden Gehölze sind aus der folgenden Liste auszuwählen:
Baumarten
Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm
- | Deutscher Name | Botanischer Name |
|---------------------|-------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Silbliche Eberesche | <i>Quercus robur</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
- Straucharten**
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100 Pflanzabstand ca. 1,50 m x 1,50 m
- | Deutscher Name | Botanischer Name |
|---------------------|-----------------------------|
| Häselnus | <i>Corylus avellana</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Holzspindel | <i>Koeleria alba</i> |
| Gemeine Birne | <i>Pyrus pyrasier</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Ebermeißel-Rose | <i>Rosa pimpinellifolia</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gemeine Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
- 1.8 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes (§ 9(1) Nr. 15 BauVG)**
- 1.8.1 Dachbegrenzung
Gebäudedächer mit einer Neigung von 0 Grad bis 15 Grad sind wahlweise extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Bei Dachbegrenzung muss die Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Sie ist mit standortgerechten Gräsern und Wildkräutern gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegers Fachbeitrags anzupflanzen. Verbleibende Flächen sind von der Dachbegrenzung ausgenommen.
- 1.8.2 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen:
Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.
- 1.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauVG)**
- 1.9.1 Es werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese gelten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der anschließenden Grundstücke sowie der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung für diese Grundstücke.
- 1.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 23a BauVG)**
- 1.10.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Nach überschläglicher Berechnung haben sich bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Orientierungswerte aus Bebbat 1 zu DIN 18005 aus Verkehrslärm von der L 158 bis etwa 45 m vom Fahrbahnrand entfernt ergeben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher für die schutzbedürftigen Räume die Erfüllung der Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend DIN 4109-1 nachzuweisen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich dabei unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 (Festlegung (6): R_w = La - KRaumart
Dabei ist
La maßgeblicher Außenlärmpegel
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten und Ähnliches
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:
R_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
- Die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges eines schutzbedürftigen Raumes sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche dieses Raumes S_z zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-1 mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.
Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.2 vor den Fassaden zu bestimmen.
- 1.10.2 Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.
- 1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9(1) Nr. 23b BauVG)**
- 1.11.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen, zur Nutzung der einfallenden solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), oder als Flachdach mit Dachbegrenzung zu errichten.
Diese Nutzung zulässig, diese Nutzung muss untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen. Sie ist auf maximal 20 untergeordnete Einzelheiten beschränkt und
- Tankstellen, wenn es sich um Elektrotankstellen handelt.
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 im Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Dachschneite, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen in den Dachrändern.
Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den strahlungsgewandten Gebäudeauskanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 1.12 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9(6) BauVG)**
- 1.12.1 Die vom Vorhaben betroffenen Gebäude sind vor ihrem Rückbau abermals von Innen wie auch von außen von einer fachkundigen Person auf einen Besitz durch gebäudebewohnende Fledermause zu untersuchen. Außenhalb der Wintermonate sind zusätzlich Ein- und Ausflugsbeobachtungen mittels Fledermausdetektor durch fachkundige Personen durchzuführen. Sollte dabei eine Nutzung der Gebäude durch Fledermause festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der UNB entsprechende Maßnahmen festzusetzen.
- 1.12.2 Baustellenregelung bei Gebäuderückbau
Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Gebäuderückbau in den Wintermonaten von Anfang November bis Mitte März vorzunehmen.
- 1.12.3 Das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September ist zu beachten. Die Rodungs- und Fallarbeiten sind durch fachkundige Personen zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Sollten während der Bau- und Fallarbeiten Fledermause bzw. Vogelnisten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu stoppen und das Amt für Umweltschutz zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Schutzmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.
- 1.13 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 16 BauVG)**
- 1.13.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gestroset in den Compach einzuleiten.
- 1.2 Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauVG und § 89 BauO NRW**
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Außenanlagen**
1. Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen, noch zu Werbeflächen genutzt werden.
Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Baugelände sind durch Gartenbeete, Rasenflächen oder Anpflanzungen grünräumlich zu gestalten.
2. Befestigte Flächen innerhalb der Außenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Ausgenommen davon sind Podeste und Stufenanlagen. Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 158 (Pecher Hauptstraße) oder bezüglich der Einfriedung ist sicher zu stellen, dass das Sichtdrehmaß gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen (RAL), Abschnitt 6.6 von Bewuchs und Baukörpern dauerhaft freigehalten wird.
Das Sichtdrehmaß ist auch für den Radweg nachzuweisen.
- Gebäude**
5. Es sind nur Flachdächer zulässig.
Greife Farben und reflektierende Materialien werden bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen.
- Werbeanlagen**
6. Werbeanlagen sind nur als Fassadenwerbung zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammen zu fassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Sie sind blendfrei zu errichten.

3. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bergbau
Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Braunkohle und Alaunton verliehenen Bergwerkfeld "Catharinental" im Eigentum der Dyckerhoff GmbH.
Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Plannamens dokumentiert.
Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, wird empfohlen, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Auswirkungen aus bereits umgarnen Bergbau relevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor. Insbesondere sollte dem Feldeigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeigentümer zu regeln.

Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich
Bauliche Anlagen entlang der Landesstraße L 158 sind die Bestimmungen nach Landesfernstraßen Gesetz (LFStuG) zu beachten.
Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gem. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung / Zustimmung des Straßenbausträgers. 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.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichenhain, An der B484, 51481 Overath, Tel.: 02209/9030-0, Fax: 02209/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSaG).

2. Oberboden
Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauVG auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten.
Der Einbau von Recyclingaufstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Boden-schutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesboden-schutzgesetz NRW).
Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3. Vegetationsschutz
Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, (RAS-LP 4) zu befolgen.

4. Kampfmittel
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmitteländen während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbe-seitigungsdienst zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksre-gierung Düsseldorf wird verwiesen.

5. Einsatz erneuerbarer Energien
Bei den Baumaßnahmen ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

6. Verkehrsmmissionen
Auf mögliche Verkehrsmmissionen der L 158 (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) wird hingewiesen. Es bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegenüber der Straßenbauverwaltung.

7. Erdberggefährdung
Das Plangebiet ist folgender Erdbegrenzung / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:
- Gemeinde Wachtberg, Cernaukung Pech: 1 / R
- Stadt Bonn, Gemarkung Muffendorf: 1 / R

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungs-klassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzgebung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahhalts (Planzeichengeordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 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 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NRW. S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1