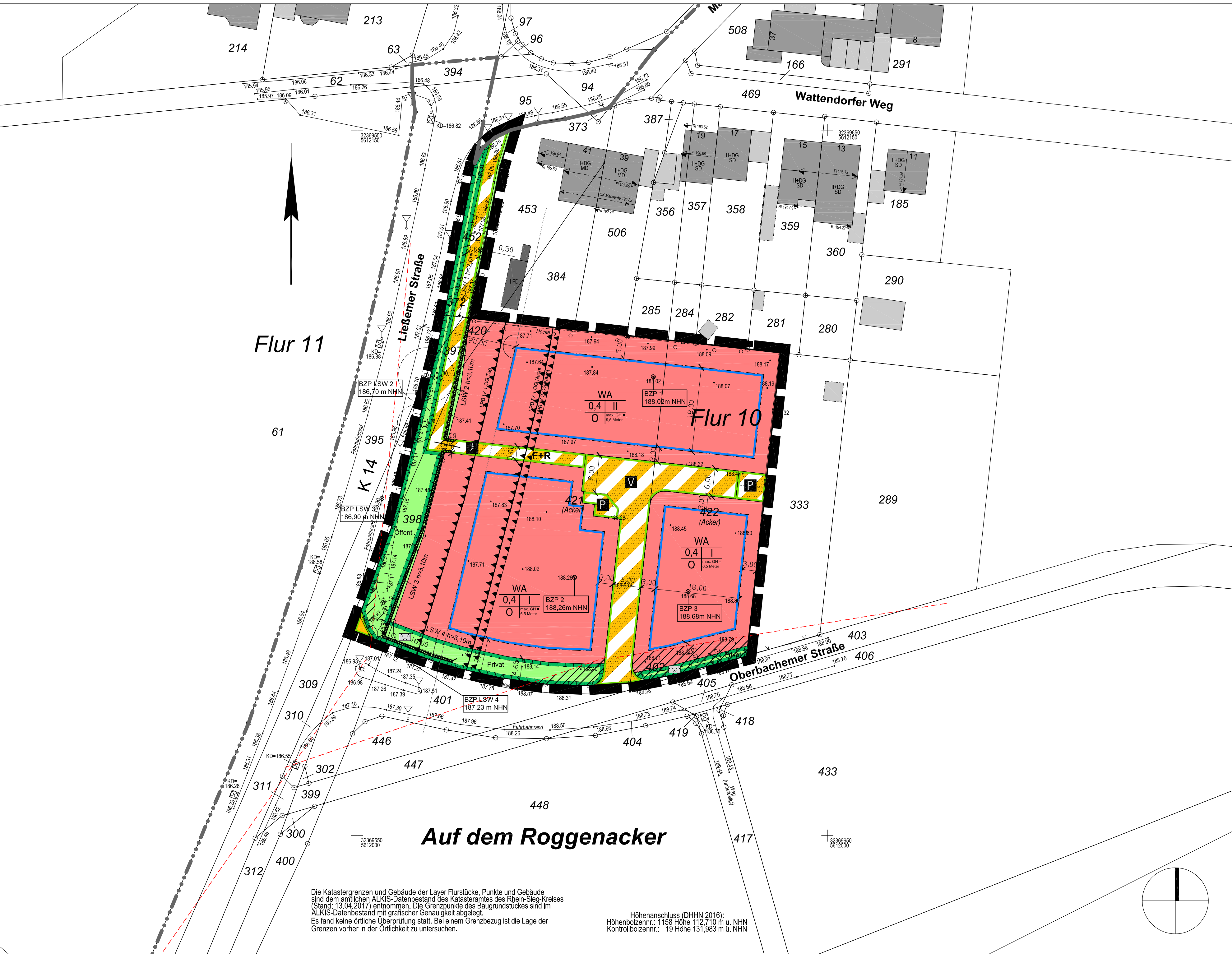


GEMEINDE WACHTBERG

Bebauungsplan Nr. 06-05 „Roggenacker“ OT Ließem



Die Katastergrenzen und Gebäude der Layer Flurstücke, Punkte und Gebäude sind dem amtlichen ALKIS-Datenbestand des Katastralamtes des Rhein-Sieg-Kreises (Stand: 15.04.2017) entnommen. Die Grenzen des Bebauungsplans sind dem amtlichen ALKIS-Datenbestand mit grafischer Genauigkeit abgelesen. Es sind keine örtliche Überlagerungen zu sehen. Die Lage der Grenzen vor Ort ist der Öffentlichkeit zu untersuchen.

Höhenanschluss (DHN 2016):
 Höhenbezugslinie: 115,00 m über NNH
 Kontrollhöhenpunkt: 119,00 m über NNH

RECHTSGRUNDLAGEN In der Form des Bauzuges: Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.11.2017 (BGBl. I S. 3544) Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 01.10.1998 (BGBl. I S. 3013) Gesetz über die Landesplanung (LPlG) vom 15.07.1990 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2295) BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.11.2017 (BGBl. I S. 3298) Verordnung über die Landesplanung (LPlG) vom 15.07.1990 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2295) Bundesratsgesetz (BRatG) vom 15.07.1990 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2295) Landesgesetz über die Landesplanung (LPlG) vom 15.07.1990 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2295)	GEOMETRISCHE ENDEUTLICHKEIT Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen ALKIS-Datenbestand des Katastralamtes des Rhein-Sieg-Kreises (Stand: 15.04.2017) entnommen ist und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen vorhanden, so ist die Angabe eines Abstandes in Metern anzugeben, so falls sie als Positionierungshilfe (Doppelstrich) in einer Linie zusammengefasst sind. Die Börgemeinschaft Siegel	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ist durch die Bekanntmachung der Bauleitplanung und die Festlegung der städtebaulichen Planung gesichert. Die Börgemeinschaft Siegel	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf der Bauleitplanung ist öffentlich auslegen. Die Börgemeinschaft Siegel	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf der Bauleitplanung ist öffentlich auslegen. Die Börgemeinschaft Siegel	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am ... den Bescheid vom ... beschlossen. Die Börgemeinschaft Siegel	INKRAFTTRETEN Der Satzungsentwurf ist am ... in Kraft getreten. Die Börgemeinschaft Siegel	ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGENAHMEN Die Änderungen sind im ... festgelegt. Die Börgemeinschaft Siegel	AUFFERTIGUNG Die Auffertigung des technischen und zeichnerischen Entwurfs ist am ... erfolgt. Die Börgemeinschaft Siegel
---	---	--	--	--	--	--	---	--

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Bezugspunkt Nr. in Meter über NNH

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

Sichtdreieck am Einmündungsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

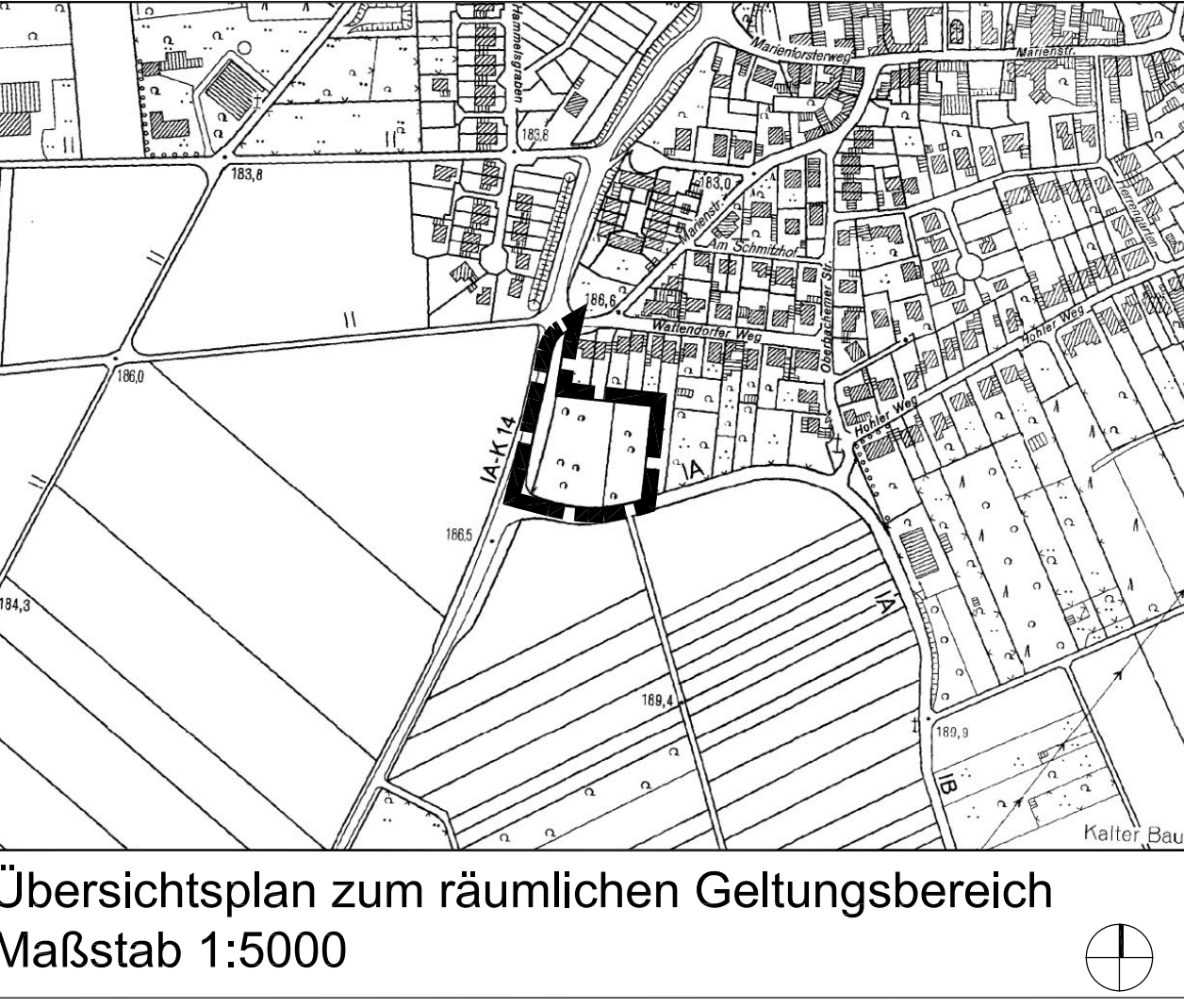
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Lärmschutzwand



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
 Maßstab 1:5000

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Sichtdreieck am Einmündungsbereich
 - Parkanlage
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - LPB Lärmpegelbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Lärmschutzwand
- Fächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Aktive Schallschutzmaßnahmen
 - Passive Schallschutzmaßnahmen
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauten**
 - Maßstab: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel [7]

B. Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 Bau NRW

- Dachformen / Dachneigung / Dachaufbauten**
 - Zulässig sind Flachdächer sowie fach geneigte Dächer mit einer Höchstneigung von 15° sowie gegeneinander geneigte Putzdächer mit einem Firsthöhenversprung in der Höhe von max. 1,5 m mit einer Höchstneigung von 15°.
 - Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.
 - Dachaufbauten: Solaranlagen sind allgemein zulässig. Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den Gebäudeauskanten mindestens 1 m betragen. Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
 - Alle Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm zuzüglich Drainschicht betragen.
- Kennzeichnungen**
- Bergbau**
 - Das Plangebiet liegt über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerkfeld „Kronprinz“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Theresia“. Beide Bergwerkberechtigungen sind inzwischen erloschen. Bergbau ist im Plangebiet in den vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.
- Hinweise**
 - Bodendenkmale**
 - Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 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-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Oberboden**
 - Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutttaugliches oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des Bodenauffüllungs- und zuzulässige Stoffe für Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserechtheit Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
 - Schutz der an das Baufeld angrenzenden Bäume, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18920**
 - Übernahmen der im Einflussbereich der baulichen Tätigkeiten vorhandenen Bäume zu vermeiden, sind die Bestände entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.
 - Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe**
 - Auf die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen während der Umsetzung des Bebauungsplanes (siehe V 1 bis V 8 des Landschaftspflegerechnischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan) wird hingewiesen.
 - Kampfmittel**
 - Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Teilfläche von 80 qm geräumt. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln nicht gegeben werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahngründungen, Verbaubarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des KBO der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
 - Artenschutz**
 - Um mögliche Konflikte mit der besonders geschützten Feldlerche zu vermeiden, wird folgende Vorgabe im Plangebiet getroffen:
 Zeitraum für den Baubeginn: Da eine Nutzung der Ackerflächen als Fortpflanzungs habitat für die Feldlerche nicht auszuschließen ist, sollte der Baubeginn in dem Zeitraum von Mitte August bis Ende Januar durchgeführt werden. Ein Baubeginn außerhalb der vorgegebenen Zeiten ist nur dann möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch einen Fachkundigen für die betreffenden Flächen ein Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden kann.
 - Einsatz erneuerbarer Energien**
 - Bei den Baumaßnahmen ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.
 - Verfügbarkeit der DIN-Vorschriften und anderen technischen Regelwerken**
 - Alle Regelwerke, auf die in den textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen oder Hinweisen verwiesen wird, können im Rathaus der Gemeinde Wachtberg, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Fachbereich Gemeindeentwicklung, 1. Obergeschoss, Auskunftserteilung Zimmer 112, 113 und 114, während der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
 - Pflanzenlisten**
 - PFLANZENLISTE I: Standortheimeische Laubholzhecken**
 Die für die unter Ziffer A 4.2 festgesetzten Anpflanzungen standortheimischer Laubholzhecken zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
 Standortheimeische Baum- und Straucharten
 Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, ø B. 60-100 cm
 Pflanzabstand: 3 - 4 Pflanzen/lfldm
 Deutscher Name: Feldahorn, Eiche, Hainbuche, Hanfweide, Engfrüchtiger Weißdorn, Gemeiner Liguster, Eibe
 Botanischer Name: Acer campestre, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Taxus baccata
 - PFLANZENLISTE II: Eingrünung der Wohnsiedlungsflächen**
 Die für die in der Plankarte festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Ziffer A 5.1) zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
 Baumarten
 Mindestpflanzqualität: verpflanzte Hochstämme, ø B. Stammumfang 16/20 cm
 Deutscher Name: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde
 Botanischer Name: Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Quercus macrocarpa, Tilia cordata

Straucharten	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, ø B., 60-100 cm Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m	
Deutscher Name	Botanischer Name
Hornstrauch Roter Hartweidel Haselnuss Engfrüchtiger Weißdorn Gemeiner Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Aronia Hundsrose Birnleibkiste Weinrose Apfelrose Salweide Schwarzer Holunder Gemeiner Flieder	Cornus sanguinea Cornus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Rosa canina Rosa rugosa Prunus spinosa Ribes alpinum Rosa canina Rosa pratincola Rosa rugosa Salix caprea Sambucus nigra Syringa vulgaris

Nutzungsschablonen (Eintragungen beispielhaft)	
WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Geschossigkeit
0	max. GH in Meter
	Bauweise
	Maximale Gebäudehöhe in Metern

GEMEINDE WACHTBERG

Bebauungsplan Nr. 06-05 „Roggenacker“ OT Ließem

Rechtsplan	
Maßstab	1:500
November 2018	
Entwurfsbearbeitung:	Dr. Detlef Naumann Arch. BDA Architekt - Städtische Riemannstraße 45 53125 Bonn Tel. 0228 2599661 Mobil 0172621886 info@naumann-bonn.de www.naumann-bonn.de