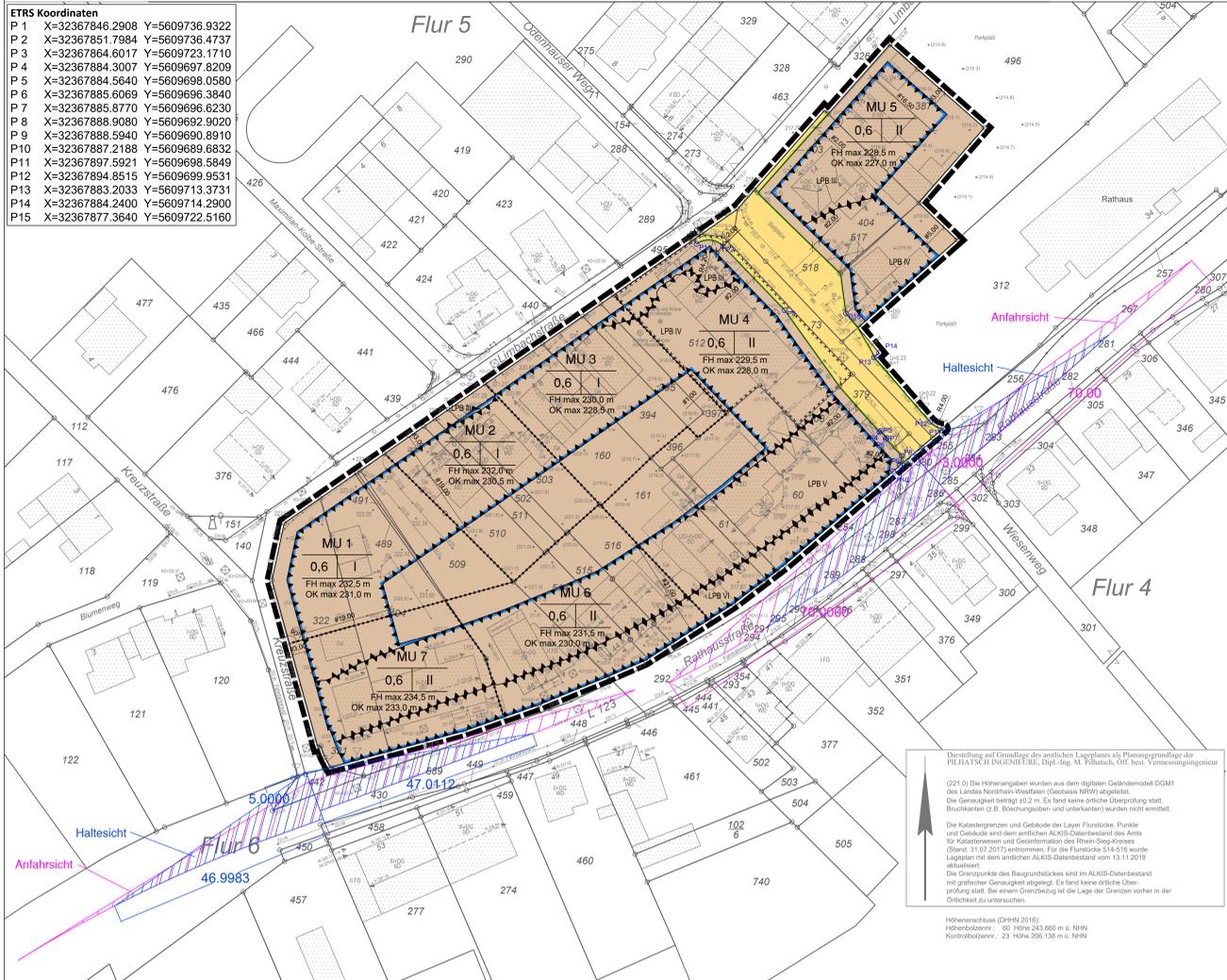


# Gemeinde Wachtberg

## Bebauungsplan Nr. 02-17 "Rathausstraße / Odenhauser Weg", Berkum

**ETRS Koordinaten**

P 1	X=32367846.2908	Y=5609736.9322
P 2	X=32367851.7984	Y=5609736.4737
P 3	X=32367864.6017	Y=5609729.1710
P 4	X=32367884.3007	Y=5609697.8209
P 5	X=32367884.5640	Y=5609698.0580
P 6	X=32367885.6069	Y=5609696.3840
P 7	X=32367885.8770	Y=5609696.6230
P 8	X=32367888.9080	Y=5609692.9020
P 9	X=32367888.5940	Y=5609690.8910
P 10	X=32367887.2188	Y=5609689.6832
P 11	X=32367897.5921	Y=5609698.5849
P 12	X=32367894.8515	Y=5609699.9531
P 13	X=32367893.2033	Y=5609713.3731
P 14	X=32367884.2400	Y=5609714.2900
P 15	X=32367877.3640	Y=5609722.5160



### Verfahrensvermerke

<p><b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde hat am 03.03.2020 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p><b>2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b></p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 28.01.2020 vom Planungs- und Umweltausschuss gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslage des Vorentwurfs des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung vom 5.8.2020 bis zum 7.10.2020 im Rathaus sowie auf der Homepage der Gemeinde Wachtberg (öffentliche Bekanntmachung am 4.8.2020). Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 04.08.2020 bis 07.10.2020 (Anschreiben vom 03.08.2020).</p>	<p><b>3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 31.05.2022 vom Planungsausschuss beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.05.2022 bis 30.09.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.08.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt.</p>	<p><b>4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 4a (3) BauGB wurde am 22.11.2022 vom Planungsausschuss beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.01.2023 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt.</p>
<p><b>4. SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p>	<p><b>5. AUSFERTIGUNG</b></p> <p>.....</p>	<p><b>6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB sowie die Genehmigung gemäß § 10 (3) Nr.1 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p>	<p>.....</p>

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
- **Bekanntmachung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)
- **DIN 4109**, "Schallschutz im Hochbau", Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018
- **DIN 4109**, "Schallschutz im Hochbau", Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Darstellung auf Grundlage des amtlichen Lageplans als Planungsgrundlage der PILHATSCH INGENIEURE, Dipl.-Ing. M. Pilhatsch, Off. best. Vermessungsingenieur

### Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO**
- Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind die folgenden Anlagen:
- Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen
  - Tankstellen
- innerhalb der urbanen Gebiete nicht zulässig.
- 1.2 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 1, 3 und 4 u. §§ 18, 19, 20 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB**
- 1.2.1** Grundflächenzahl in allen urbanen Gebieten GRZ 0,6
- 1.2.2** Zulässige Zahl der Vollgeschosse:
- 1.2.2.1 Vollgeschosse in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3: max. 1
- 1.2.2.2 Vollgeschosse in den urbanen Gebieten MU 4, MU 5, MU 6 und MU 7: max. II
- 1.2.3** Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) als Höhe über Normalhöhen Null (NHN) im System Deutsches Haupt Höhennetz (DHHN 2016) als Firsthöhe (FH) und als Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Für bauliche Anlagen mit Flachdach und flach geneigten Dächern (< 15°) ist die Einhaltung der für die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzten Höhe nachzuweisen; für bauliche Anlagen mit anderen Dachformen oder Dachneigungen ist die Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe.
- Eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen zugelassen werden (z.B. Antennen, Schornsteine).
- 2. Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Einbauten gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
- 2.1** Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet sowohl in den überbaubaren Flächen als auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Gleiches gilt für Fahrradabstellplätze.
- 2.2** Die Breite der einzelnen Grundstückszufahrten ist auf maximal 4 m begrenzt. Bei zwei zusammengesetzten Grundstückszufahrten darf eine maximale Breite von 6 m nicht überschritten werden, diese sind gestalterisch bezogen auf den Oberflächenbelag aufeinander abzustimmen.
- 3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallklimm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1.
- $$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} (6)$$
- Dabei ist
- K<sub>Raumart</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;
- K<sub>Raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und ähnliches;
- L<sub>a</sub> der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.
- Mindestens einzuhalten sind:
- R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.
- Für gesamte bewertete Bau-Schallklimm-Maße von R<sub>w,ges</sub> > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallklimm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>a</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>r</sub> nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K<sub>u</sub> nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zum maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
- Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schallklimm-Maßes R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> [dB] ist in der nachfolgenden Abbildung (siehe Ziff. E, ANLAGE 1 der textlichen Festsetzungen) dargestellt. In der Planzeichnung sind die entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordneten Lärmpegelbereiche abgebildet.
- Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schallklimm-Maßen R<sub>w,ges</sub> zulässig.
- Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel der DIN 4109 (Tabelle 7 der DIN 4109):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 <sup>a)</sup>

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

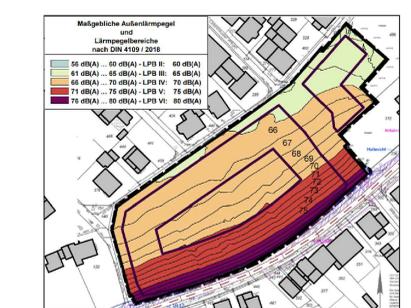
- B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**
- 1.1 Fassadengestaltung**
- Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch in das Ortsbild einzupassen: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle und intensive Farbtöne (Remissionswert von 0 - 20) sind unzulässig. Hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- 1.2 Dachformen / Aufbauten / Neigung / Material**
- Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer sowie gegeneinander geneigte Pultdächer auch mit einem Firsthöhenversprung in der Höhe von max. 1,5 m.
- Für geneigte Dächer beträgt die Mindestneigung 30°, die Höchstneigung 45°. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer beträgt die Höchstneigung 15°.
- Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelfgeschoss) gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW ist bei Gebäuden mit Flachdächern zulässig, wenn es alleseitig mindestens um 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
- Dachaufbauten jeglicher Art dürfen in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Gebäuhöhe (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Des gilt auch für Zwerchhäuser.
- Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Eine Ausnahme bilden Schornsteine und Antennen, welche die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten dürfen.
- Als Material für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur naturrote, trockene und antrahizierbare, nicht reflektierende Dachmaterialien zulässig.
- Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dächern bleiben davon unberührt. Solarenergieanlagen sind im Erscheinungsbild der Ansichtsfäche des Hauptgebäudes unterzuordnen, d.h. der Abstand der liegenden Solarmodule darf bei geneigten Dächern (in der jeweiligen Dachneigung des Hauptgebäudes) max. 10 cm betragen (Unterkannte Modul). Bei Flachdächern liegt der max. Neigungswinkel des aufgeskländerten Solarmoduls bei 15°.

- 2. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)**
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Bildlicht sind nicht zulässig.
- 3. Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze (§ 89 (1) Nr. 4 BauO NRW)**
- Die erforderlichen privaten Stellplätze sind im folgenden Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Stellplätze können auch auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden, wenn im Einzelfall der Gemeinderat zustimmt.
- Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (u.a. Rasenfangpflaster, Rasengriffelsteine, Schotterrasen) auszuführen.
- Garagen und Carports mit Flachdach (bis 10° Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substratbauauf von mindestens 5 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzulegen oder mit standortgerechten Sedumgrassen zu bepflanzen. Alternativ können sie mit Photovoltaikanlagen entsprechend der Festsetzung B 1.2 versehen werden.
- 4. Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)**
- Einfriedungen sind bis maximal 1,80 m Höhe und nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune oder begrünte Holzstielelemente zulässig.
- 5. Nicht überbaubare Grundstücksbereiche / Vorgärten (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)**
- Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks sowie die Vorgartengebiete sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Flächen sowie die flächige Abdeckung mit Folien (Wurzelschleie, Unkrautvliese etc.) sind unzulässig.
- C. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
- Die im Altlasten- und Hinweisschichtenkater des Rhein-Sieg-Kreises registrierte Fläche 5308/2001-1 (Flurstück 512) ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung, insbesondere bei temporären und/oder dauerhaften Entseelungen, sind hier Neubewertungen der Gefährdungen zu den Wirkungspfadern Boden-Mensch und Boden/Gewässer vorzunehmen. Ggf. können auch Bodenuntersuchungsmaßnahmen oder sonstige Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

- D. Hinweise**
- 1. Bodenfunde**
- 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, 51481 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodenkenn- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 2. Kampfmittel**
- Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Flammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 3. Altlasten**
- Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitestgehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.
- Alle Maßnahmen im Bereich der im Altlasten- und Hinweisschichtenkater des Rhein-Sieg-Kreises registrierten Flächen 5308/2002-1, 5308/2002-1 und 5308/2002-2, die mit Entseelungsarbeiten einhergehen, sind vorab mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Im Rahmen der Baureinigung des Bodens ist anfallendes bauschuttfähiges oder verunreinigtes Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflagerungen) ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Gewerliche Abfallwirtschaft, unter Vorlage von Deklarationsuntersuchungen der geplante Entsorgungsweg (Benennung der Entsorgungsanlage oder Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis der Einbaustelle) mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 KrWG). Dem Bauherrn wird angetragen, sich bereits vor einer Beبردung und Untersuchung des zum Ausbau vorgesehenen Bodenmaterials mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.
- Im Falle einer geplanten Nutzungsänderung mit einhergehender Entseelung oder Erdarbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung sicher zu stellen.
- 4. Verkehrsmissionen**
- Auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen wird hingewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 5. Artenschutz**
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.
- Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen waldlebensdienlicher Arten vor vermeintlichen nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtemissionen“ entnommen werden.
- 6. Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen**
- Eventuell geplante Ausdehnungsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Blumen, sind grundsätzlich außerhalb von Leitungsstrassen anzustreben. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016. Es gilt Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungskleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigen Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blaulinde.

- 7. Sichtfelder**
- In den, in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern der Einmündungsbereiche dürfen keine baulichen Anlagen oder Anpflanzungen errichtet werden, die zu Sichtbehinderungen für Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger führen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.
- 8. Verfügbarkeit der DIN-Vorschriften und anderen technischen und sonstigen Regelwerke**
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, besonders DIN 4109-2018: Schallschutz im Hochbau, DIN 1989-100: Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen) können bei der Gemeinde Wachtberg, Rathausstraße 34, 52243 Wachtberg während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 9. Hinweis zur Energieeffizienz**
- Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sollte die Energieeffizienz berücksichtigt und der Ein- und erneuerbare Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet geprüft werden. Möglich ist hier z. B. die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen, die im Rahmen der Festsetzungen nicht ausgeschlossen sind und daher allgemein zulässig sind. So können besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt werden, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.
- 10. Hinweis zu § 44 LWG und Runderlass Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG des MURL NRW vom 18.05.1998**
- Bei einer geplanten Neubaueingriff gilt grundsätzlich die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Daher ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden über ein geotechnologisches Gutachten zu führen.

- 11. Überflutungsnachweis**
- Gemäß DIN 1986-100 muss für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 600 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis geführt werden. Einzuzureichen sind die Berechnungen von dem jeweiligen Fachplaner im Zuge der Baugenehmigung.
- 12. Kriminalprävention**
- Es wird auf das kostenlose Beratungsangebot zur städtebaulichen Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Baulobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmelde- und -beleuchtung etc.) hingewiesen namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Bonn. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen unter kkkpo.bonn@polizei.nrw.de sowie 0228-15-7621 oder 0228-15-7676.
- E ANLAGE 1:**
- AUSZUG AUS DER GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME DER ACCON GmbH KÖLN IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 02-17 „RATHAUSSTRASSE / ODENHAUSER WEG“**
- ACB 0322 – 409484 – 1137, Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschaufschaltung durch den Straßenverkehr auf der Rathausstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum, Stand: 29.03.2022
- Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02-17:**



- Sonstige Darstellungen**
- Sichtfelder (nach RAS 06)
- Haltesicht
  - Anfahrtsicht

### Zeichnerische Festsetzungen

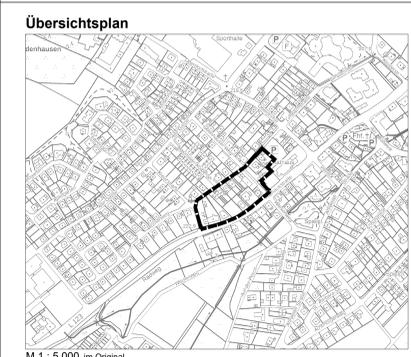
- Art der baulichen Nutzung**
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO
- MU** Urbane Gebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH max 233,5 m Firsthöhe über Normalhöhen Null (NHN) als Höchstmaß
- OK max 232,0 m Oberkante baul. Anlagen über Normalhöhen Null (NHN) als Höchstmaß

- Bauweise, Baugrenzen**
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB) hier: Lärmpegelbereiche (Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel; vgl. textl. Festsetzungen, Ziff. E, Anlage 1)
  - Lärmpegelbereich III
  - Lärmpegelbereich IV
  - Lärmpegelbereich V
  - Lärmpegelbereich VI
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ 18,20 BauNVO)

- Sonstige Darstellungen**
- Sichtfelder (nach RAS 06)
- Haltesicht
  - Anfahrtsicht



**Gemeinde Wachtberg**

Bebauungsplan Nr. 02-17

"Rathausstraße / Odenhauser Weg", Berkum

**MWM** STÄDTBAU VERKEHR  
GIETEMANN ENTWÄSSERUNG

Gemarkung: Berkum

Flur 5

Maßstab 1 : 500 im Original

Stand : 09.03.2023

Ausfertigung  
Satzung