

## GEMEINDE WACHTBERG

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 02-17

#### „Rathausstraße / Odenhauser Weg“

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 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) Nrn. 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. I

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 Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN 2016) als Firsthöhe (FH) und als Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Für bauliche Anlagen mit Flachdach und flachgeneigten Dächern (< 15°) ist die Einhaltung der für die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzten Höhe nachzuweisen; für bauliche Anlagen mit anderen Dachformen oder Dachneigungen 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 Einfahrten gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 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-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K'_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur 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-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [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  $L_a$  [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-Schalldämm-Maßen  $R'_{w,ges}$  zulässig.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel der DIN 4109 (Tabelle 7 der DIN 4109):

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

- a) Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  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 schalldämmten 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 Flächdächer 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 flachgeneigte Dächer beträgt die Höchstneigung 15°.

Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelgeschoss) gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW ist bei Gebäuden mit Flachdächern zulässig, wenn es allseitig 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 Gebäudelänge (festgelegt über die Außenwände) einnehmen. Dies 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, rotbraune oder anthrazitfarbene, nicht reflektierende Dachmaterialien zulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt. Solarenergieanlagen sind im Erscheinungsbild der Ansichtsfläche des Hauptdaches unterzuordnen, d.h. der Abstand der liegenden Solarmodule darf bei geneigten Dächern (in der jeweiligen Dachneigung des Hauptgebäudes) max. 10 cm betragen (Unterkante Modul). Bei Flachdächern liegt der max. Neigungswinkel des aufgeständerten Solarmoduls bei 15°.

## **2. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)**

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht 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. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

Garagen und Carports mit Flachdach (bis 10° Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 5 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsprossen 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 Holzsischtelelemente zulässig.

## **5. Nicht überbaubare Grundstücksbereiche / Vorgärten (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sowie die Vorgartenflächen 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 (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) sind unzulässig.

## **C. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster 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 Entsiegelungen, sind hier Neubewertungen der Gefährdungen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Grundwasser vorzunehmen. Ggf. können auch Bodenaustauschmaßnahmen oder sonstige Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

## **D. Hinweise**

### **1. Bodenfunde**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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.

### **2. Kampfmittel**

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten 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 weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Bereich der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registrierten Flächen 5308/2002-0, 5308/2002-1 und 5308/2002-2, die mit Entsiegelungsarbeiten einhergehen, sind vorab mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Im Rahmen der Baureifmachung des Bodens ist anfallendes bauschutthaltiges oder verunreinigtes Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Gewerbliche 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 angeraten, sich bereits vor einer Beprobung und Untersuchung des zum Aushub vorgesehenen Bodenmaterials mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.

Im Falle einer geplanten Nutzungsänderung mit einhergehender Entsiegelung oder Erdarbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung sicher zu stellen.

### **4. Verkehrsimmissionen**

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 sollten technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollten 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 Lichtimmissionen“ entnommen werden.

## **6. Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen**

Eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, sind grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen 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 Entsorgungsleitungen 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 derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder.

## **7. Sichtfelder**

In den, in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern der Einmündungsbereiche dürfen keine bauliche 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 1986-100: Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen) können bei der 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 Einsatz erneuerbarer 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 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 Neubebauung gilt grundsätzlich die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagsentwässerung. Daher ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden über ein gehydrologisches Gutachten zu führen.

**11. Überflutungsnachweis**

Gemäß DIN 1986-100 muss für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis geführt werden. Einzureichen 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 Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hingewiesen namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Bonn. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen unter [kkkpo.bonn@polizei.nrw.de](mailto: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 – 409464 – 1137, Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation 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:**

