

# GEMEINDE WACHTBERG

## Bebauungsplan Nr. 09-18 "Pflegeeinrichtung Wiesenau"



Verfahrensvermerke			
<b>GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</b> 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.	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>  Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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 BauGB am ..... ortsüblich bekannt-gemacht.  Wachtberg .....  ..... Der Bürgermeister	<b>ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGEN</b>  Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ..... Wachtberg .....  ..... Der Bürgermeister	<b>AUSFERTIGUNG</b>  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
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>  Der Gemeinderat hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes bezogen auf die Salzung bekannt-gemacht. Dieser Beschluss wurde am ..... gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben ortsüblich bekannt-gemacht.  Wachtberg .....  ..... Der Bürgermeister	<b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>  Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  Wachtberg .....  ..... Der Bürgermeister	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>  Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung bekannt-gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  Wachtberg .....  ..... Der Bürgermeister	<b>INKRAFTTRETEN</b>  Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt-gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  Wachtberg .....  ..... Der Bürgermeister

Legende	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	<b>Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Pflegeeinrichtung</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)	<b>Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</b> <b>Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß</b> <b>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</b>
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	<b>Baugrenze</b>
<b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<b>Straßenverkehrsflächen, privat</b> <b>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>
<b>5. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Grünflächen</b> <b>Zweckbestimmung "Private Grünfläche Parkanlage"</b> <b>Zweckbestimmung "Private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen"</b> <b>Zweckbestimmung "Private Grünfläche für Gewässerrenaturierung"</b>
<b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b> <b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen</b> Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten <b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Begünstigte der Rechts: Eigentümer und Nutzer der anschließenden Grundstücke sowie der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> <b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Geschossigkeit</b>
<b>7. Sonstige Planzeichen und Darstellungen</b>	<b>Maßlinie</b> <b>Flurstücksgrenze</b> <b>Flurstücksnummer</b> <b>Gebäudebestand</b> <b>Topografie</b> <b>Bestandshöhen</b> <b>Bestandsbäume</b>
<b>Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)</b>	

### Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 7 BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB 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 Sondernutzungsanweisung vorgesehenen Pflegeplätze sowie auch die dazu erforderlichen Versorgungs- und Nebenanlagen sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Café-, Pflege- und ärztlichen Einrichtungen und Beherbergungseinrichtungen für die Unterbringung von Gästen.
- 1.1.2 Ausnahmehinweise sind auch:
- Raumangebote für Menschen, die auf die Pflege dieser Einrichtung angewiesen sind, als Ergänzung zur Hauptnutzung zulässig
  - Die Nutzung "Zweckbestimmung" wird dabei die gesamte Fläche bis zum äußeren Rand des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden, definiert.
  - Als "nutzbar" definiert wird derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist 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, Dachschneitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.
  - Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den straßenseitigen Gebäudesaußenkanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB 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.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**
- 1.2.2 Für das gesamte Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von GFZ=1,8 festgesetzt.
- 1.2.3 Die Zahl der maximal 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 Attika.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u. a. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB 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 Baugebiet ist zur L 158 (Pecher Hauptstraße) lückenlos und nicht übersteigbar mit Ausnahme der Zufahrten einzufrieden. Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune oder begrünete Mauern zulässig. Zuanlagen sind nur in Kombination mit der Bepflanzung von Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.
- 1.4 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB 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 Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
- 1.5.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet 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 standortheimischen Laubholzhecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.
- Werbeanlagen**
- 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 standortheimischen Laubholzhecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB 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 BauGB)**
- 1.7.1 Entlang des Compbaches 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 Herausforderungen ausgeschrieben:
- 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 Compbaches sollen mittels Einsatz dem bestehenden Gehölzsaum Schmetterlings- und Wildbiensäume (Saatgut von Rieger-Hofmann GmbH: 08 Schmetterlings- und Wildbiensäume) vorgelagert 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 einschränkende 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 zeichnend 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 Pflanzstände 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 der Flächenanteil, 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: Anpflanzungen 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>   |
| Slechteiche    | <i>Quercus robur</i>     |
| Eibersche      | <i>Corylus aviculans</i> |
| Winterlinde    | <i>Tilia cordata</i>     |
- Straucharten**
- Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 T., o.B., 60-100 Pflanzbestand ca. 1,50 m x 1,50 m
- | Deutscher Name      | Botanischer Name            |
|---------------------|-----------------------------|
| Hasselruss          | <i>Corylus avellana</i>     |
| Roter Hartriegel    | <i>Cornus sanguinea</i>     |
| Weißdorn            | <i>Crataegus monogyna</i>   |
| Holzspindel         | <i>Prunus spinosa</i>       |
| Gemeine Birne       | <i>Pyrus pyramidalis</i>    |
| Hunds-Rose          | <i>Rosa canina</i>          |
| Bibernell-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 BauGB)**
- 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 Dachneigung mindestens 12 cm betragen. Sie ist mit standortgerechten Gräsern und Wildkräutern gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegers Fachbeitrags anzupflanzen. Vergleiche 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 BauGB)**
- 1.9.1 Es werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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 BauGB)**
- 1.10.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Nach überschläglicher Berechnung haben sich bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beibst 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-Schallleistungs-Maße R<sub>W</sub> gen der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich dabei unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 Gleichung (6): R<sub>W</sub> gen = L<sub>A</sub> - K<sub>Raumart</sub>
- Dabei ist
- La maßgeblicher Außenlärmpegel für Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten und Ähnliches
  - K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Büroräume und Ähnliches
- Mindestens einzuhalten sind:
- R<sub>W</sub> gen = 30 dB für Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
- Die erforderlichen gesamten Bau-Schallleistungs-Maße R<sub>W</sub> gen eines schutzbedürftigen Raumes sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>z</sub> zur Grundfläche S<sub>G</sub> des Raumes S<sub>G</sub> nach DIN 4109-2:2018-1 mit dem Korrekturfaktor K<sub>AL</sub> nach Gleichung 33 zu korrigieren.
- Der maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>A</sub> 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-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)**
- 1.11.1 Die nutzbar Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen, zur Nutzung der einfallenden solar Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), oder als Flachdach mit Dachbegrenzung zu errichten.
- Als „Flachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche bis zum äußeren Rand des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden, definiert.
- Als „nutzbar“ definiert wird derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist 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, Dachschneitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.
- Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den straßenseitigen Gebäudesaußenkanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 1.12 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9(6) BauGB)**
- 1.12.1 Die vom Vorhaben betroffenen Gebäude sind vor ihrem Rückbau abwärts von innen wie auch von außen von einer fachkundigen Person auf einen Besitz durch gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen. Außerhalb der Wintermonate sind zusätzlich Ein-/Ausflugbeobachtungen mittels Fledermausdetektor durch fachkundige Personen durchzuführen. Sollte dabei eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der UNB entsprechende Maßnahmen festzusetzen.
- 1.12.2 Bauzeitenregelung 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 Fällarbeiten sind durch fachkundige Personen zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Sollten während der Bau- und Fällmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelnestern gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu stoppen und das Amt für Umweltschutz zwecks Evakuierung gefährdeter und hilfloser Tiere bzw. Prüfen von Sicherungsmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.
- 1.13 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)**
- 1.13.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Compbach einzuleiten.
- 2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW**
- Außenanlagen**
1. Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen, noch zu Werbeflächen genutzt werden. Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete sind durch Gartenbeete, Rasenflächen oder Anpflanzungen grünländisch 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.
3. Bei Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 158 (Pecher Hauptstraße) oder bezüglich der Einfriedung ist sicher zu stellen, dass das Sichtdreieck gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen (RAL), Abschnitt 6.6 von Bewuchs und Baukörpern dauerhaft freigehalten wird.
- Das Sichtdreieck ist auch für den Radweg nachzuweisen.
- Gebäude**
- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Greile 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 "Catharinefeld" im Eigentum der Dyckerhoff GmbH.

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Plannamnahme dokumentiert.

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, wird empfohlen, diesen im Bezug auf mögliche bergbauliche Planungen, insbesondere die Auswirkungen aus bereits umgeplantem Bergbau relevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau dem betreffenden Bereich vor. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / 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 / Feldeseigentümer zu regeln.

**Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften**

**Bauschutzbereich**

Bei baulichen Anlagen entlang der Landesstraße L 158 sind die Bestimmungen nach Landesferstraßen 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 Eichthal, Am der B484, 51481 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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 DSchG).

**2. 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 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 Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtliche Bestimmungen zu beachten.

**3. Vegetationsschutz**

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18020 "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 Kampfmittelrunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgt Erdbearbeitung mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung 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. Verkehrsmismissionen**

Auf mögliche Verkehrsmismissionen 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. Erdbebengefährdung**