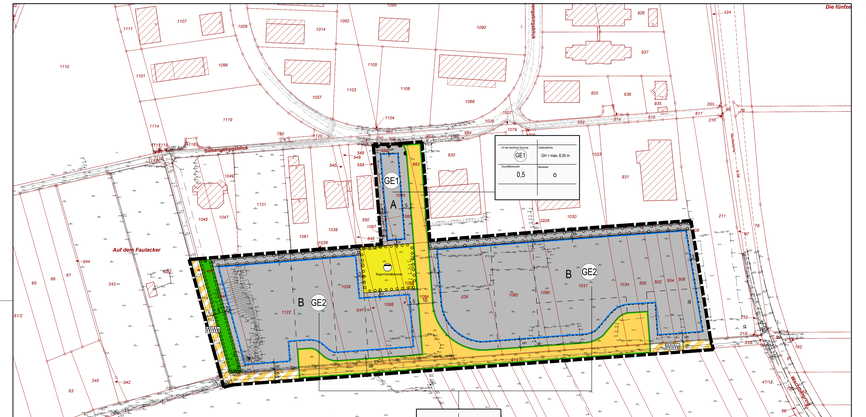

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat am 05.07.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wachtberg, den .....

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung

Die § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wurde am 06.09.2016 durchgeführt.

Die § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wurde am 23.06. bis 29.07.2016 durchgeführt.

Wachtberg, den .....

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 9. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 06.09.2016 vom Planungs- und Umweltausschuss beschlossen. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.09.2016 bis zum 21.10.2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit Schreiben vom 13.09.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt.

Wachtberg, den .....

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am ..... die 9. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wachtberg, den .....

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung der Textfestsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Gemeinderats gemäß Satzungsbeschluss vom .....

Wachtberg, den .....

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB sowie die Auslegung gemäß § 10 (3) Nr.1 wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wachtberg, den .....

Dienstsiegel / Ortsbürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

(1) Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO festgesetzt.

(2) Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen von § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO nicht zulässig, nämlich Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Ausnahmen des § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen, nämlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

(3) Gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO sind **Einzelhandelsbetriebe** und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus einer Herstellung stammt oder zusammen mit handwerklichen Leistungen der Betriebe angeboten wird und die Verkaufsfläche einen untergeordneten Anteil der Grundfläche und Baumasse einnimmt.

(4) Lagerplätze und Betriebe für die Aufbewahrung, Be- und Verarbeitung von Abfällen und Schrott sind im Plangebiet nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

(5) Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

(6) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind nur in Gebäuden zulässig, die den Erdgeschossen **ausnahmsweise** zulässig (Erdgeschoss = 1 Vollgeschoss über angrenzender Verkehrsfläche).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe

Im Plangebiet wird die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** mit **0,5** im Teilbereich **GE1** und mit **0,7** im Teilbereich **GE2** als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl unter Einbeziehung der in § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf.

Die **Gebäudehöhe (GH)** darf **8,0 m** nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem geometrischen Schwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte festgelegt.

Beispielhaft zur Ermittlung einer Referenzhöhe basierend auf der Straßenachse und Gebäudeschwerpunkt

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise tätigt festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 4, Nr. 13, Nr. 14 und Nr. 24 BauGB und § 23 (1) BauNVO)

Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen, etc.) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig.

Nebenanlagen
Nebenanlagen und Kleinwindanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein- und Ausfahrten
Im entsprechend gekennzeichneten Bereich der Planurkunde sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte
Leitungsrechte zugunsten der Gemeindewerke sind entsprechend der Planurkunde festgesetzt.

Regenrückhaltung
Ein Regenrückhaltebecken wird zentral im Plangebiet gemäß Planurkunde festgesetzt. Sein Stauvolumen muss wenigstens 1.200 m³ betragen.

1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schlafräume sind in den gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nur zulässig, wenn bauliche Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) getroffen werden, die ein Schalldämm-Maß von 40 dB gemäß DIN 4109 gewährleisten. Für Büroräume ist ein Schalldämm-Maß von 35 dB gemäß DIN 4109 zu gewährleisten Der entsprechende Nachweis ist im Einzelfall zu erbringen.

1.6 Lärmkontingentierung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L[EK] nach DIN45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten. Die Teilbereiche sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Teilbereich	L(EK),Tag	L(EK),Nacht
GE1 (A)	55 dB(A)	40 dB(A)
GE2/ GE3 (B)	57 dB(A)	42 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L[EK] der einzelnen Teilflächen durch L'[EK] = L'[EK,zus] ersetzt werden.

Sektor	Richtungssektor		EK,zus,Tag	EK,zus,Nacht
	Anfang	Ende		
A	273°	63°	0 dB(A)	0 dB(A)
B	63°	183°	12 dB(A)	12 dB(A)
C	183°	212°	4 dB(A)	4 dB(A)
D	212°	273°	10 dB(A)	10 dB(A)

Koordinaten Referenzpunkt (rot, UTM 32): X: 366119 Y: 5610698

Übersicht Immissionsschutzmaßnahmen, Ingenieurbüro Pies GbR 56154 Boppard, 11.07.2016 ergänzt um Teilbereiche, reduziert auf 9. Änderung.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

2.1 Dacheindeckungen (§ 86 (4) Nr. 1 BauO NRW)

Für die Dacheindeckung sind nur nachstehende **Farbtöne** der RAL- Farbtonkarte für gewerbliche Dächer zulässig, hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig:

Basaltgrau	**7012**	**Mahagonibraun**	**8016**
Braungrau	**7013**	**Schokoladenbraun**	**8017**
Schiefergrau	**7015**	**Graubraun**	**8019**
Anthrazitgrau	**7016**	**Schwarzbraun**	**8022**
Schwarzgrau	**7021**	**Signalschwarz**	**9004**
Umbragrau	**7022**	**Tiefschwarz**	**9005**
Graphitgrau	**7024**	**Graphitschwarz**	**9011**
Granitgrau	**7026**	**Verkehrsschwarz**	**9017**
Lichtgrau	**7035**		

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.2 Fassadenflächen (§ 86 (4) Nr. 1 BauO NRW)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffverkleidungen und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Für die Fassadenflächen sind nachstehende **Farbtöne** der RAL- Farbtonkarte **nicht zulässig:**

Gelbtöne
1003-1007/1011/1012/1016-1018/1021/1023/1026-1028/1032-1034

Violett-/Purpurtöne
4001-4009

Blautöne
5000-5024

Grüntöne
6000-6005/6009-6011/6016-6021/6024/6032

Brauntöne
8000-8002/8004-8022-8025

2.3 Einfriedungen (§ 86 (4) Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen dürfen mit einer Maximalhöhe von **2,0 m** über dem Bodenniveau und in transparenter Form (Zäune) errichtet werden. Eberfalls zulässig sind Hecken. Ein Bau von Mauern ist nur in Form von Stützmauern zur Geländeanpassung zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 86 (4) Nr. 1 BauO NRW)

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Attika des Gebäudes nicht überschreiten, wobei diese Werbeanlagen nicht länger als ¼ der Gebäudewand und höchsten 5,00 m lang und max. 1,00 m hoch sein dürfen.

Sonstige (freistehende) Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden und eine Höhe von 6,00 m über vorhandener Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Lauflschrift betrieben werden, fluoreszierende Oberflächen haben und an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein, etc.) angebracht werden sollen.

2.5 Dachaufbauten (§ 86 (4) Nr. 1 BauO NRW)

Betriebsbedingte Dachaufbauten (wie z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen um 2,0 m von der Attika zurückversetzt sein. Sie dürfen die Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen von der First oder der Attika des Gebäudes nicht überragen.

2.6 Parabolantennen (§ 86 (4) Nr. 1 BauO NRW)

An Gebäuden angebrachte Parabolantennen dürfen von der First oder der Attika des Gebäudes nicht überragen.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot PG1: Pflanzung von Straßenbäumen
Es sind insgesamt mindestens 10 mittelhohe (15-20 m Wuchshöhe) Laubbäume in regelmäßigem Abstand fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume ist bindend. Bei der Auswahl der Bäume sind Sorten zulässig. Die Standräume der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen anzulegen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 10 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m³ zu schern.

Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm, Alleebaumqualität, Kronenansatz 3,0 m, 5 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 30-35 cm, Mindestanzahl: 10 Bäume

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen in der öffentlichen Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot PG2: Pflanzung von Baum- und Strauchhecken
Innerhalb der Grünfläche soll als Ortsrandeingrünung eine dichte Baum- und Strauchhecke aus gebietsheimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden. Die Auswahl der Gehölze umfasst u.a. Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Haselnuss, Vogel-Kirsche, Eberesche, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Schneeball und Roter Hartriegel.

Mindestqualität Sträucher: Strauch., 2x verpflanzt., ohne Ballen, 60-100 cm; Pflanz- und Reihenabstand 1,0 x 1,0m

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und den Grundstücken des Gewerbegebietes (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot PG3: Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind fachgerecht gärtnerisch mit einer strukturreichen Mischung aus Rasen, Stauden, Bodendeckern, bäumerischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung der Bepflanzung bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 8 m je Baugrundstück, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, ist zur Anlage von maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig.

Pflanzgebot PG4: Pflanzung einer Strauchhecke
Entlang der Grundstücksgrenzen zu den bestehenden Gewerbeflächen im Norden sind Strauchhecken auf einer Mindestbreite von 3,0 m aus standortheimischen Straucharten zu pflanzen. Die Pflanzenarten umfassen u.a. Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Schneeball und Roter Hartriegel. Die Flächen erhalten eine Unterstaat aus einer Klee-Leguminosenmischung. Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte sind Baumanpflanzungen nicht zulässig.

Mindestqualität Sträucher: Strauch, 2xv verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm; Pflanz- und Reihenabstand 1,0 x 1,0m

Pflanzgebot PG5: Pflanzung von Bäumen
Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie pro 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-/Busstellplätzen je ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, bei der Auswahl der Bäume sind auch Sorten zulässig.

Pflanzgebot PG6: Anlage von Rasenflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens
Die für die Rückhaltung vorgesehene Fläche ist als extensive Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist zu unterlassen, das Mähgut soll abgefahren werden. Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

Rasenansaat: Landschaftsrasenmischung mit Kräutern

HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Telefonnummern sind zu finden unter www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

Erdbebengefährdung
Die Gemarkung Villip der Gemeinde Wachtberg ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Bei Planungen und Bemessungen (dieser Hochbauten ist gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in Erdbebengebieten“ die Bewertung der Erdbebengefährdung zu berücksichtigen.

Verfügbarkeit der DIN Normentexte und andere technische Regelwerke
Alle Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Gemeinde Wachtberg eingesehen werden.

Datengrundlage zum Kataster
Die Daten haben den Stand vom 21.04.2016, übergeben durch die Gemeinde Wachtberg am 21.04.2016.

Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 21.04.2016

Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver-und Entsorgungsträger.
Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Vermessung
Die Vermessungsdaten wurden vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing.Ö.Sieben & Dipl.- Ing.A. Magendanz, 53359 Rheinbach zur Verfügung gestellt. Stand: Mai.2016

Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz, August 2016

4.2 Pflanzfestsetzungen

Im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt werden.

4.3 Entwässerungstechnische Hinweise

Umgang mit Regenwasser
Die Bestätigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51a Landeswassergesetz (LWG). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten (Ing.-Büros Spitzlei & Jossen, Siegburg) nur sehr eingeschränkt möglich.

Für die Behandlung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gelten die Regelungen des Trennerlasses (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren – Runf.-d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004). Dabei haben Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor einer Niederschlagswasserbehandlung. Sofern eine Behandlung erforderlich ist (z.B. bei Dachflächen aus Zink oder Kupfer) ist grundsätzlich eine dezentrale Behandlung auf dem Grundstück vor der Einleitung in das öffentliche Netz erforderlich. Die Art der Behandlung ist mit den Genehmigenden Wachtberg, ABR abzustimmen.

Abflussmindernde Maßnahmen
Abflussmindernde Maßnahmen auf den Grundstücken sind erwünscht. Gemäß § 5 (4) der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeindewerke Wachtberg sind diese dazu geeignet die Niederschlagswassergebühren zu senken, weil die Größe der versiegelten Flächen als Bemessungsgrundlage gilt. Schwach versiegelte Flächen werden nur mit 50 % der Flächen berücksichtigt. Rasengittersteine, Pflaster mit Versickerungsfuge (Mindestbreite 1,5 cm), Flächen mit festem Kiesbelag, wassergebundene Decken und fachgerecht hergestelltes „Ökopflaster“), Begrüne Dachflächen, ab einer Größe von 10 m² werden nur mit 40 % der Fläche berücksichtigt.

Überflutungsschutz
Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ist ein förmlicher Überflutungsschutznachweis erforderlich. Die Anforderungen der DIN 1986-100 sind zu beachten.

4.4 Verwendung von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorheriger verwaltungsrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllung) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsstanlage anzugeben oder die wassernechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4.5 Hinweise zu den Schutzgütern

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, d.h. die Beseitigung jeglicher Vegetation und Oberboden sind nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) der europäisch geschützten Vogelarten in der Zeit zwischen 01. Oktober und 29. Februar anlegig.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Beleuchtung des Gewerbegebietes ist so auszurichten, dass sie nicht über die Grenzen hinaus scheint.

Die Zuwegungen und befestigten Aufenthaltsflächen (Terrassen) sollen über die seitlich angrenzenden Grünflächen entwässern. Die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (u.a. Rasengittersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt wer-den. Die teilversiegelten Flächen entwässern somit über die Fläche selbst.

Es wird empfohlen Flachdächer extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung kann eine dauerhafte oder zumindest verzögerte Rückhaltung von Niederschlagswasser bewirken. Daneben trägt sie zur Durchgrünung und kleinräumigen Verbesserung des Umgebungsklimas bei.

4.6 Hinweis auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Die Gemeinde Wachtberg ist Überschwemmungsgebiet.
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 19 300 und 18 915. Es wird empfohlen, überschüssigen Mutterboden der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Auf die umweltgelogischen Gutachten des Ing.-Büros Spitzlei & Jossen, Siegburg, wird hingewiesen; sie können bei der Gemeinde Wachtberg eingesehen werden.

Kampfmittel
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird empfohlen, eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Bodeneingriffe“ zu beachten. Informationen sind zu finden unter www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird empfohlen, eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Bodeneingriffe“ zu beachten. Informationen sind zu finden unter www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
GE Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
0,7 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO
GH = 8,0 Gebäudehöhe 8,0 m gem. § 16 (2) Nr.4 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen
o offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11
Bereich ohne Ein und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeindewerke gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen gem. § 9 (6) BauGB
A, B Lärmkontingentierungsbereich
Kataster/Liegenschaftsgrenze
Grundstücksgrenze (Vorschlag)

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme)
Wasserleitung
Stromleitung
Regenwasserkanal
Telekomleitung
Belüftung
Einzelkabel
Gasleitung

ÜBERSICHTSPLAN, ohne Maßstab

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (LBO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) SGV. NRW. 232, zuletzt geändert durch Art. 2 zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Art. 2 zur Beschleunigung von kommunalen Genehmigungsverfahren vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) SGV. NRW. 791, zuletzt geändert durch Art. 1 Unwelt-Anog vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) SGV. NRW. 77 zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 08.03.2013 (GV. NRW. S. 133).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

	Datum	Name
bearb.	November 2016	A. Brechemeier
gez.	November 2016	K. Strate
gepr.	November 2016	A. Brechemeier

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Maßstab: 1:1.000

Stadt-Land-plus

Gemeinde Wachtberg

Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Hardtpark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Bebauungsplan Nr. 10-10, 9. Änderung
"Wohn- und Gewerbepark Villip am Wachtberg"
mit örtlichen Bauvorschriften

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wachtberg, Boppard-Buchholz, November 2016