

Stadt Mechernich

Bebauungsplan Nr. 150

„Am Heiligenhäuschen“

Gemarkung: Mechernich
Stadt: Mechernich
Kreis: Euskirchen
Regierungsbezirk: Köln
Land: Nordrhein-Westfalen



-
- **Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
-

Stand: 12.04.2023 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Rechtsgrundlagen	3
B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	4
1. <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	4
1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	4
2. <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)</i>	4
2.1 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	4
2.2 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	4
2.3 <i>Bauweise</i>	4
3. <i>Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)</i>	5
4. <i>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)</i>	5
5. <i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	5
7. <i>Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i>	7
8. <i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</i>	7
9. <i>Ökologische Kompensation</i>	9
10. <i>Durchführungsbestimmungen</i>	9
11. <i>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)</i>	10
C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)	10
1. <i>Dachform, Dachneigung und Dachmaterial</i>	10
2. <i>Einfriedungen</i>	10
3. <i>Wärmepumpen und Klimaanlage</i>	11
4. <i>Ordnungswidrigkeit</i>	11
D. Nachrichtliche Übernahmen	12
E. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)	12
F. Hinweise	12

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Neufassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 662), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S.662).

- in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise sowie die zulässigen Gebäudehöhen (GH, TH, FH) geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Maßgebend für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) oder Traufhöhen (TF) sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.2.2 Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

2.3 Bauweise

2.3.1 Es wird offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

- 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie deren seitliche Verlängerungen zu den Grundstücksgrenzen und zwischen der vorderen bzw. jeweiligen Planstraße zugewandten Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.
- 3.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 3.3 Stellplätze im ersten Geschoss unter der Geländeoberfläche (Tiefgarage) sowie ihre zugehörigen Nebenanlagen sind nur in den Baugebietsteilen WA1 (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig.
- Begrünung von Tiefgaragen, siehe Ziffer 8.5.
- 3.4 Die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind vollständig auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mechernich vom 12.11.2021 herzustellen und im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten und allgemeine Zufahrten (Zugänge) sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NRW (§ 6 Abs. 8 BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich zwischen der/den straßenseitigen Baugrenze(n) und der/den angrenzenden Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 4.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies technisch möglich ist. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

5. Vermeidungsmaßnahmen

- 5.1 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.
- 5.2 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 5.3 Befestigte Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 5.4 Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metall-dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind

oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

5.5 Maßnahme aus der Artenschutzprüfung:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist der Beginn der Bauarbeiten, insbesondere das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Vogelbrutzeit auszuführen, also im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar. Abweichungen hiervon erfordern eine vorhergehende Überprüfung auf möglicherweise brütende Feldvögel und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Euskirchen.

Sollten während der Bauarbeiten planungsrelevante Arten entdeckt werden, die bisher im betroffenen Messtischblatt nicht bekannt waren, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Vorgartenzonen

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhausfront sowie deren seitliche Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen ist die Vorgartenzone.

Die Vorgartenzonen sind als begrünzte und bepflanzte Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilbereich WA1 sind mindestens 50% der Vorgartenzone als begrünzte und bepflanzte Garten- und Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Schotter und Kies sind in den Vorgartenzonen allgemein ausschließlich für die Traufkante (Wandspritzschutz) mit einer maximalen Breite von 50 cm und zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Garagen oder Zufahrten zulässig. Private Zuwege zu Gebäudeeingängen, Gehwege und Gartenwege sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Zufahrten sind maximal bis zu der Breite des damit verbundenen jeweils anfahrbaren Stellplatzes oder der jeweils anfahrbaren Garage zulässig.

6.2 Retentionszisternen

Auf den Baugrundstücken der Baugebiete WA2 und WA3 ist je Baugrundstück eine unterirdische Retentionszisterne, die auch zur Gartenbewässerung geeignet ist, mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ (3 m³ Rückhalte- und 2 m³ Nutzvolumen) nach Stand der Technik zu errichten, in die das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen zwischen zu speichern ist. Die Retentionszisterne muss in jedem Fall mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Ausnahmsweise ist die Regenrückhaltung auch innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Stadt Mechernich nachzuweisen.

6.3 Anpflanzung auf den Grundstücken

Je angefangene 350 qm Grundstücksgröße ist mind. ein Laubbaum gem. der Pflanzenliste unter Ziffer 8.7 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln.

7. Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch Lärmeinwirkung der umgebenden Verkehrsanlagen, Bahnstrecke Köln-Trier (östlich angrenzend), Kreisstraße K81 (nördlich) und Poststraße (Gemeindestraße, östlich), werden die „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) im Bebauungsplangebiet größtenteils überschritten (für WA-Gebiete: tagsüber 55 dB(A), nachts -für Verkehrslärm- 45 dB(A)). Diesbezüglich sind nachfolgende aktive und passive Schallminderungsmaßnahmen zu treffen:

7.1 Aktiver Schallschutz (gem. Schalltechnisches Gutachten)

Innerhalb der in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur u. Einschrieb „Lärmschutzwall“ gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über der Höhe (gem. topographischer Geländeaufnahme) der angrenzenden Straßenflächen der Poststraße bzw. K 81 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die maßgeblichen Bezugshöhen in m NHN sind der Anlage A3 des beigefügten Schalltechnischen Gutachten (Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, November 2022) zu entnehmen.

7.2 Passiver Schallschutz (gem. Schalltechnisches Gutachten)

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Ober- und Staffelgeschosse nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile errechnen sich nach DIN 4109-1 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumarten, wobei nach DIN 4109-1 grundsätzlich eine Mindestanforderung $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten ist. Der jeweilige maßgebliche Lärmpegelbereich (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche entsprechen den maßgeblichen Außenlärmpegeln:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
LPB II	56 dB(A) – 60 dB(A)
LPB III	61 dB(A) – 65 dB(A)
LPB IV	66 dB(A) – 70 dB(A)

7.3 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 ausreichend sind.

7.4 Die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen den Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster bei den Lärmeinwirkungen geschlossen sind. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

7.5 Vor Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde ein Nachweis über die Einhaltung des Schallschutzes vorzulegen (Schallschutzberechnung nach DIN 4109).

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Eingrünung zum Friedhof

Auf den in der Planzeichnung mit ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Signatur und mit Ziffer 8.1 gekennzeichneten Pflanzflächen ist eine geschlossene Hecke in einer Höhe von 2,0 m und einer Breite

von 1,0 m mit lebensraumtypischen Gehölzen gem. der Pflanzliste Ziffer 8.7 anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.2 Begrünung des Lärmschutzwalls

Auf den in der Planzeichnung mit ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Signatur und mit Ziffer 8.2 gekennzeichneten Pflanzflächen ist zur Begrünung des Lärmschutzwalls eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen gem. der Pflanzliste Ziffer 8.7 anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.3 Dachbegrünung

Innerhalb des Teilbereiches WA1 sind sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Gebäude und Sammelgaragen (0 bis 10°) vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau ist nach den anerkannten Regeln der Technik für Gründächer mit einer geeigneten Bepflanzung in Form von einer standortgerechten und klimaresilienten Gras-, Kraut, Moos- und/oder Staudenvegetation (z.B. Sedum) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen die der Belichtung oder der Aufstellung notwendiger haustechnischer Aufbauten dienen, soweit sie gemäß anderen Vorschriften zulässig sind und die Dachfläche insgesamt zu mindestens 50 % begrünt wird. Hierzu zählen nicht PV-Anlagen.

Innerhalb der Teilbereiche WA2 und WA3 sind Dachbegrünungen zulässig, aber nicht verpflichtend.

8.4 Gartenflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste unter Ziffer 8.7 zu gestalten und zu bepflanzen.

8.5 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit einer mindestens 40 cm starken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, sofern diese nicht überbaut sind oder der Erschließung dienen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht im Einzelfall zu erhöhen.

8.6 Straßenbäume

Entlang der Planstraßen A, B und C sind straßenbegleitend Laubbäume als Hochstamm gem. der Pflanzliste Ziffer 8.7 anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen sollte höchstens 20 m betragen.

8.7 Artenliste für Pflanzungen (nicht abschließend)

Bäume, z.B.:

Laubbäume als Hochstämme und Heister:

(Mindestpflanzgröße bei Heistern, 2x v, m.B., 150-200 cm; bei Hochstämmen, 3x v., StU 16-18 cm, sofern keine abweichenden Qualitäten angegeben sind)

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschkpflaume
Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sträucher, z.B.:

Mindestpflanzgröße: 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemose	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

8.8 Durchführungsbestimmungen für Anpflanzungen

Die Anpflanzungen sind vom Bauherrn (bzw. bei öffentlichen Grünflächen durch die Stadt Mechernich) spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung, Erschließung) der für die Bebauung vorgesehenen Fläche durchzuführen. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern. Die Pflanzungen sind den Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.

9. Ökologische Kompensation (= Hinweis)

Der Eingriff verursacht nach dem Landschaftspflegerischem Begleitplan ein Punktedefizit von **30.002 Ökopunkten**. Die externe Kompensation erfolgt in einem Kiefernforst südwestlich Stockert auf einer Fläche von 15.060 m² (Gemarkung Holzheim, Flur 4, Flurstück 44). Das Ausgangsbiotop ist ein Nadelholzforst (LH 0-30 %, BHD 14-49 cm, Biotopwert 4), der zu einem lebensraumtypischen Laubwald (Biotopwert 6) umgewandelt werden soll. Nach der Umwandlung ergibt sich eine Ökokonto-Gutschrift von 30.120 Ökopunkten.

10. Durchführungsbestimmungen für die ökologische Kompensation

Die vorgenannte Ausgleichsmaßnahme ist nach § 9, Abs.1a BauGB den Eingriffen im Planungsbereich anteilig zugeordnet. Die Durchführung erfolgt durch die Stadt Mechernich –bzw. von ihr Beauftragte-, spätestens in der Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Hierzu ist eine Abstimmung zwischen der Stadt Mechernich und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Euskirchen durchzuführen. Die Maßnahmenflächen sind auf Dauer zu pflegen bzw.

nach den fachlichen Vorgaben, entweder des städtischen Ausgleichskonzeptes „Ökopolpunkte-Kartierung“ oder der Fachbeiträge zum BPlan (ASPII und LBP), zu bewirtschaften.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Vorflächen und Terrassen zulässig. Für die Herstellung zulässiger Stellplätze, Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der WA-Gebiete sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Für die Befestigung von Abböschungen/ Hangsicherung sind vollständig abbaubare Erosionsschutzmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zulässig.

11.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, auf den Privatgrundstück zu dulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB). Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstützen) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial

1.1 Die zulässigen Dachformen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die zulässigen Dachneigungen betragen für Satteldächer 22°-45° und für Flachdächer 0°-10°. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen abweichen.

1.2 Die Dächer von aneinanderstoßenden Hauptgebäuden sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) gleichartig zu gestalten.

1.3 Sofern die Satteldächer nicht begrünt werden, sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel oder Dachsteine entsprechend der folgenden RAL-Farbtöne in seidenmatt oder matt zulässig:

RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 (grau)

RAL 8022 (braun)

RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)

1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen von (privaten) (Bau)grundstücken sind nur als Heckenpflanzungen aus heimischen und klimaresilienten Gehölzen bis zu einer maximalen Heckenhöhe von 2,0 m aus

Arten der Pflanzliste Ziffern C.2.4 oder 8.7 zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist die Heckenhöhe auf 1,50 m zu begrenzen.

Die Heckenpflanzung kann nur mit einer offenen Zaunkonstruktion aus Metall (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun, kein Kunststoff) oder Holz kombiniert werden. Die Zaunkonstruktionen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang von Verkehrsflächen können die Heckenpflanzungen nur mit einer innenliegenden (dem Baugrundstück zugewandten) max. 1,50 m hohen offenen Zaunkonstruktion aus Metall (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun, kein Kunststoff) oder Holz kombiniert werden.

Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen in die offenen Zaunkonstruktionen ist unzulässig.

Im Bereich von Zugängen und Zufahrten sind Einfriedungen als Tore nur aus Metall oder Holz zulässig.

2.2 Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei der Zaunkonstruktion ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m freizuhalten und sockelfrei auszubilden.

2.3 Die vom öffentlichen Raum einsehbaren Standorte für Mülltonnen sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Sträuchern entsprechend der Pflanzliste Ziffern 8.7 oder C2.4 zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen. Schränke sind nur aus Holz oder Metall zulässig. Die Schränke sind ebenfalls entsprechend der Pflanzliste Ziffern 8.7 oder C2.4 zu begrünen.

2.4 Für Grundstückseinfriedungen werden folgende Heckenpflanzen empfohlen (Empfehlungsliste, nicht abschließend):

Hainbuche	(Carpinus betulus),
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Rotbuche	(Fagus sylvatica),
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)

3. Wärmepumpen und Klimaanlage

Wärmepumpen sowie Klimaanlage und ähnliche Anlagen sind nur außerhalb der Vorgartenzone (gem. Ziffer 6.1) zulässig. Die Vorgartenzone ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhausfront, sowie deren seitliche Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen (Vorgarten). Bei optischer Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum wird aus städtebaulichen Gründen empfohlen die Gerätestandorte nicht einsehbar zu gestalten.

Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Dazu sind die Hinweise zur Aufstellung der Geräte und die Ermittlung der Mindestabstände bzw. Schallleistungspegel gem. „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ vom 28.08.2013 in der aktuellen Fassung, zu beachten.

4. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 oder Nr. 23 BauO NW. Auf diese Vorschriften wird verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet:

Das nördlich der Eisenwerkstraße (K 81) angrenzende Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-1 „Kalkeifel bei Weyer und Waldbereiche“ ist als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

E. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Erdbebenzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

2. Bleibelastungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 befindet sich nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halten im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NRW aus dem Jahr 1986 in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens durch das Schwermetall Blei zwischen 1.000 und 2.000 mg Blei pro kg Boden zu erwarten ist.

Die Festlegungen zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und zu den Maßnahmen bei der späteren Nutzung der unbebauten Flächen des Plangebietes erfolgen auf der Grundlage von grundstücksbezogenen Bodenuntersuchungen im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zur Umsetzung der geplanten Bebauung. Zu den grundsätzlichen Vorgaben im Hinblick auf die Anlage und Nutzung von grundstückseigenen Gartenanlagen und Freiflächen wird auf das Merkblatt des Kreises Euskirchen „Hinweise zur gesundheitlichen Vorsorge im Mechernich-Kaller Bleibelastungszone“ (Stand 07-2022) verwiesen (<https://www.kreis-euskirchen.de/umwelt/downloads/bodenschutz-altlasten/Web-Merkblatt-zur-gesundheitlichen-Vorsorge-in-der-Mechernich-Kaller-Bleibelastungszone-072022.pdf>).

F. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten,

Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen. Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662), in der zurzeit geltenden Fassung, der Stadt Mechernich als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Immissionsschutz

Östlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie Euskirchen-Trier. Durch den Eisenbahnbetrieb sind Immissionen zu erwarten. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Bahn nicht geltend gemacht werden. Bei Bauanträgen nahe der DB Flächen ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

4. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Um Vogelschlag zu vermeiden, sind bei Errichtung der Gebäude Übereckverglasungen zu reduzieren. Zudem wird empfohlen bei großen Fensterfronten vogelfreundliches Glas zu verwenden. Es sollte ein reflektionsarmes, nicht spiegelndes Glas mit geprüftem Vogelschutzmuster verwendet werden.

5. Baugrunduntersuchung

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020; DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen.

6. Bergwerkfeld

Das Plangebiet liegt über dem vormals auf Eisen-, Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen bereits erloschenen Bergwerkfeld „Meinertzhagener Bleiberg“.

Stand: Satzungsbeschluss, April 2023