

# Bebauungsplan Nr. 137

## „Unter dem Sittard“, in Mechernich-Wachendorf

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
<b>1.0</b>	<b>Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB</b>
	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA 2) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <p>Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes          Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe          Nr. 4 Gartenbaubetriebe          Nr. 5 Tankstellen</p> <p>nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<b>2.0</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u>          Die OK FB (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, darf nicht mehr als 0,5 m über Straßenniveau liegen.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude über OK FB wird gemäß Nutzungsschablone wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Gebiet <b>WA 1</b> maximal 7,5 m bei einer Dachneigung von 30-42°</li> <li>• im Gebiet <b>WA 2</b> zwischen 5,5 m und maximal 7,5 m bei einer Dachneigung von 0-20° und maximal 8,5 m bei einer Dachneigung von 30-42°</li> </ul> <p><u>Bezugspunkt</u>          Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.</p> <p>Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.</p>
<b>3.0</b>	<b>Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</b>
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

	Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Gebiet <b>WA 1</b> sind nur Einzelhäuser und im Gebiet <b>WA 2</b> Einzel- und Doppelhäuser zulässig (sh. Planeinschrieb).
	Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m zulässig.
<b>4.0</b>	<b>Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</b>
	Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Bei Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Sämtliche notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
<b>5.0</b>	<b>Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</b>
5.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m <sup>3</sup> .
5.2	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen generell innerhalb des Baugebietes zulässig.
<b>6.0</b>	<b>Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</b>
	Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
<b>7.0</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB</b>
	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
<b>8.0</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
<b>8.1</b>	<b>Streuobstwiese.</b> Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teil aus Flurstück 90, Gemarkung Antweiler, Flur 5) ist eine Streuobstwiese herzustellen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu pflegen und ihr Bestehen sicherzustellen. Es sind 15 Hochstämme/ min. 10-12 cm Stammumfang/ inkl. Dreibock / Drahtballen zum Wurzelschutz/ Verbissschutz / Weideschutz und Gießrand zu pflanzen.

	<p>Gepflanzt werden Obstbäume als Hochstamm. Die Sorten sollen gemäß der Obstsorten-Empfehlung der Liste der Landwirtschaftskammer ausgewählt werden.</p> <p>Sollte bei der Herstellung nachgesät werden müssen, ist regionales Saatgut zu verwenden. Zum Beispiel, Regiosaatgut der Firma Rieger-Hofmann (02 Frischwiese/Fettwiese, Produktionsraum 4 – Westdeutsches Berg- und Hügelland, 7 Rheinisches Bergland) oder Regiosaatgut über die Biologische Station Bonn /Rhein-Erft e.V.</p>
<b>8.2</b>	<p><b>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</b></p> <p>Der Gehölzbestand innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Flurstück Nr. 86, Gemarkung Antweiler, Flur 5) ist dauerhaft zu erhalten. Der Abstand von Gehölzen zur Kastanienallee (geschützter Landschaftsbestandteil muss mindestens den Kronentraufbereich + 1,50m umfassen.</p> <p>Die Wiesefläche ist einmal jährlich zu mähen (nach dem 1. Juli). Das Mähgut ist abzutransportieren.</p> <p>Beweidung sowie die Ausbringung von Festmist ist zulässig.</p>
<b>9.0</b>	<p><b>Festsetzungen zum Artenschutz</b></p>
<b>9.1</b>	<p><b>M 1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzbeseitigung sowie des Grünlandumbruchs</b></p> <p>Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten im Allgemeinen während der Brutzeit zu vermeiden, sind alle Gehölze in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, ist das Gehölz im Vorfeld auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu überprüfen. Bei einem Nachweis ist die Fällung bis nach Beendigung des Brutgeschäftes zu verschieben. Zum Schutz des evtl. in der Fläche brütenden Rebhuhns darf auch der Grünlandumbruch nur innerhalb der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.</p>
<b>8.2</b>	<p><b>C 1: CEF-Maßnahmen – Ersatzlebensräume für das Rebhuhn</b>  <b>Herstellung eines Artenschutzackers, Gemarkung Antweiler, Flur 8, Flurstück Nr. 67 (Pfandfläche)</b></p> <p>Innerhalb des Flurstücks Nr. 67 (Pfandfläche) ist rd. 1 ha als Optimalstruktur für das Rebhuhn anzulegen. Dafür sind Brachestreifen und Brachfenster mit einer Mindestbreite von 12,0 m anzulegen. Es wechseln sich Ackerstreifen und Brachstreifen auf diesen Flächen ab. Ein Ortswechsel der Brachstreifen darf frühestens nach zwei Jahren geschehen. Die Mahd, das Mulchen oder Aufbrechen der Flächen muss nach der Brutzeit der Feldvögel erfolgen (nicht vor dem 15. August). Bei der Wahl des Pflegekonzeptes ist auf den dauerhaften Erhalt eines Nebeneinander lückiger und dichtgewachsener Vegetationsbestände zu achten. Ein Abstand von mindestens 10 m zu Wegen ist einzuhalten. Der Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel wird reduziert aber nicht verzichtet. Die Bekämpfung des Ackerfuchsschwanzes mittels Herbizideinsatz ist nur in zwingenden Gründen zulässig. Die mechanische Bekämpfung ist vorrangig durchzuführen. Der Zeitpunkt einer ggf. erforderlichen chemischen Bekämpfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das zu verwendende Mittel wäre in einem solchen Falle mit der Landwirtschaftskammer und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>

Die Maßnahme muss zeitlich parallel mit der Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme muss durch ein Maßnahmenmonitoring bei der UNB dauerhaft im Rahmen des Flächennachweises der Landwirtschaftskammer oder im Rahmen des Bewirtschaftungsplanes zum Nachweis dokumentiert bzw. angezeigt werden.

Eine Rotation der Maßnahme auf Flächen innerhalb eines Radius von 2 km um das Plangebiet ist möglich. Als bevorzugte Rotationskulisse sind die Parzellen Gemarkung Antweiler, Flur 8, Flurstücke 51 und 67 sowie Flur 5, Flurstücke 143 und 184 zu wählen. Die Flächenverlegung der Maßnahme ist der Fachbehörde im Rahmen des Maßnahmenmonitorings oder dem jährlichen Flächennachweis des Betriebs schriftlich mitzuteilen.

Als Alternative zu den Brachestreifen können Blühstreifen im Acker ausgebildet werden. Als Frucht sind Luzerne, Rotklee, Ackerbohnen, Körnerleguminosen wie Lupinen, Erbsen, Bohnen, Gemenge, Wintergerste, Winterroggen, Sommergerste, Sommerweizen, etc. möglich. Bevorzugt werden Ackerfrüchte, die wenig Pflegemaßnahmen und Bearbeitungsintensitäten während der Brutperiode der Feldvögel benötigen. Bevorzugt werden Arbeitsgänge nicht vor 40 Tagen nach der Ansaat oder bei Gründungsäckern Mähintervalle von mindestens 6 Wochen.

<b>B.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW</b>
	Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONRW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.
<b>1.0</b>	<b>Dächer</b>
	Die zulässige Dachneigung ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
<b>2.0</b>	<b>Dachaufbauten und Dachgauben</b>
	Dachaufbauten und Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 30 – 42° zulässig.  Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 30% der jeweiligen Trauf­länge betragen. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand verbleiben. Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von ebenfalls mindestens 1,5 m einhalten.
<b>3.0</b>	<b>Dachmaterialien</b>
3.1	Als Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen: RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau) RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun) RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)</li> <li>• Metalleindeckungen</li> </ul> <p>Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.</p>
3.2	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.
<b>4.0</b>	<b>Einfriedungen</b> Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht-, Stabgitter- o.ä. Zäunen in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen, aus Arten der Liste im Anhang, zulässig.
<b>5.0</b>	<b>Freiflächen</b> Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten.
<b>6.0</b>	<b>Aufschüttungen, Abgrabungen und Abböschungen</b> Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke nur in den Bereichen zulässig die überbaut werden.

	Höhenunterschiede im Gelände können durch Abböschten bzw. Abtreppungen ausgeglichen werden. Dabei sind nur jeweils maximal 0,5 m hohe Abtreppungen, deren Abstand untereinander mindestens jeweils 2,0 m betragen muss, zulässig.
--	---

<b>C.</b>	<b>Hinweise</b>
<b>1.0</b>	<p><b>Erdbebengefährdung</b></p> <p>Das Plangebiet 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, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.</p>
<b>2.0</b>	<p><b>Kampfmittelbeseitigungsdienst</b></p> <p>Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.</p>
<b>3.0</b>	<p><b>Bodendenkmalpflege</b></p> <p>Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.</p>
<b>4.0</b>	<p><b>Artenschutz</b></p> <p><b>M 1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzbeseitigung sowie des Grünlandumbruchs</b></p> <p>Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten im Allgemeinen während der Brutzeit zu vermeiden, sind alle Gehölze in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, kann das Gehölz im Vorfeld auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten überprüft werden. Bei einem Nachweis ist die Fällung bis nach Beendigung des Brutgeschäftes zu verschieben. Zum Schutz des evtl. in der Fläche brütenden Rebhuhns darf auch der Grünlandumbruch nur innerhalb der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.</p> <p><b>CEF-Maßnahmen</b>  <b>Herstellung eines Artenschutzackers, Gemarkung Antweiler, Flur 8, Flurstück Nr. 67 (Pfandfläche)</b></p> <p>Innerhalb des Flurstücks Nr. 67 (Pfandfläche) ist rd. 1 ha als Optimalstruktur für das Rebhuhn anzulegen. Dafür sind Brachestreifen und Brachfenster mit einer Mindestbreite von 12,0 m anzulegen. Es wechseln sich Ackerstreifen und Brachstreifen auf diesen Flächen ab. Ein Ortswechsel der Brachstreifen darf</p>

	<p>frühestens nach zwei Jahren geschehen. Die Mahd, das Mulchen oder Aufbrechen der Flächen muss nach der Brutzeit der Feldvögel erfolgen (nicht vor dem 15. August). Bei der Wahl des Pflegekonzeptes ist auf den dauerhaften Erhalt eines Nebeneinander lückiger und dichtgewachsener Vegetationsbestände zu achten. Ein Abstand von mindestens 10 m zu Wegen ist einzuhalten. Der Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel wird reduziert aber nicht verzichtet. Die Bekämpfung des Ackerfuchsschwanzes mittels Herbizideinsatz ist nur in zwingenden Gründen zulässig. Die mechanische Bekämpfung ist vorrangig durchzuführen. Der Zeitpunkt einer ggf. erforderlichen chemischen Bekämpfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das zu verwendende Mittel wäre in einem solchen Falle mit der Landwirtschaftskammer und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Maßnahme muss zeitlich parallel mit der Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme muss durch ein Maßnahmenmonitoring bei der UNB dauerhaft im Rahmen des Flächennachweises der Landwirtschaftskammer oder im Rahmen des Bewirtschaftungsplanes zum Nachweis dokumentiert bzw. angezeigt werden.</p> <p>Eine Rotation der Maßnahme auf Flächen innerhalb eines Radius von 2 km um das Plangebiet ist möglich. Als bevorzugte Rotationskulisse sind die Parzellen Gemarkung Antweiler, Flur 8, Flurstücke 51 und 67 sowie Flur 5, Flurstücke 143 und 184 zu wählen. Die Flächenverlegung der Maßnahme ist der Fachbehörde im Rahmen des Maßnahmenmonitorings oder dem jährlichen Flächennachweis des Betriebs schriftlich mitzuteilen.</p> <p>Als Alternative zu den Brachestreifen können Blühstreifen im Acker ausgebildet werden. Als Frucht sind Luzerne, Rotklee, Ackerbohnen, Körnerleguminosen wie Lupinen, Erbsen, Bohnen, Gemenge, Wintergerste, Winterroggen, Sommergerste, Sommerweizen, etc. möglich. Bevorzugt werden Ackerfrüchte, die wenig Pflegemaßnahmen und Bearbeitungsintensitäten während der Brutperiode der Feldvögel benötigen. Bevorzugt werden Arbeitsgänge nicht vor 40 Tagen nach der Ansaat oder bei Gründungsäckern Mähintervalle von mindestens 6 Wochen.</p>
<p><b>5.0</b></p>	<p><b>Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden</b></p> <p>Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sind - außerhalb von Gebäuden - in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig, wenn in jedem Einzelfall in einer Schallimmissionsprognose die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.</p>

**Anhang 1:**

**Pflanzenliste**

### **Bäume, Stammumfang 12 - 14 cm**

Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Acer campestre, Feldahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Malus sylvestris, Wildapfel  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Pyrus communis, Wildbirne  
Sorbus aucuparia, Eberesche

### **Sträucher, Mindestpflanzqualität: 60-80 cm**

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana, Hasel  
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rosa canina, Hundsröse  
Sambucus racemosa, Traubenholunder  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

### **Obstbäume**

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten: (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Leibel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel.

Birnensorten: (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, West. Glockenbirne.

Die Artenliste kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.