

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs.1, Abs.1a und Abs.2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die Baugebiete werden als Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen festgesetzt. Zulässig sind die im Rahmen der Seniorenanlagen vorgesehenen Wohnungen und Pflegeplätze, 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 Ausnahmsweise sind auch Tankstellen zulässig, wenn es sich um Elektrotankstellen handelt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 128,50 m NHN festgesetzt. Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, Solaranlagen ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen dargestellt.

1.3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiben.

1.3.3 Es sind Gebäude mit maximal **85** m Länge zulässig.

1.3.4 Ermittlung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das vorhandene Gelände nachzuweisen.

1.4 Nebenanlagen

1.4.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

- 1.4.2 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.

1.5 Garagen und Stellplätze

- 1.5.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1.6.1 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 ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baunebengebäude
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Straßen und Wege
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizideinsatz
- Begrenzungsmauern und Zäune

Innerhalb der Grünflächen sind Fuß- und Radwege zulässig

- 1.6.2 Entlang des Compbaches sollen auf einer Fläche von mindestens 232 m² mittels Einsaat dem bestehenden Gehölzsaum Schmetterlings- und Wildbienensäume (Saatgut von Rieger-Hofmann GmbH: 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum) vorgelagert werden. Die Einsaat 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 einschürige Mahd pro Jahr durchzuführen. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel sowie chemisch synthetische N-Düngung verwendet werden. Die zusätzlichen Hinweise des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Erhalt und zur Pflege der Säume sind zu beachten.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

1.7.1 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen und ist mit standortgerechten Gräsern und Wildkräutern gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen. Verglaste Flächen sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

- 1.7.2 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.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 1.8.1 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.
- 1.8.2 Es werden Flächen für Gehrechte festgesetzt. Diese gelten zu Gunsten der Seniorenwohnanlage und Pflegeeinrichtungen.

1.9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- 1.9.1 Die vom Vorhaben betroffenen Gebäude sind vor ihrem Rückbau abermals von Innen wie auch von außen von einer fachkundigen Person auf einen Besatz 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.
- 1.9.2 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. Vogelbruten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu stoppen und das Amt für Umweltschutz zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.

1.10 Energieversorgung

- 1.10.1 Solaranlagen sind allgemein zulässig. Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den straßenzugewandten Gebäudeaussenkanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

1.11.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach überschläglicher Berechnung haben sich bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 aus Verkehrslärm von der L158 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-SchalldämmMaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich dabei unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 Gleichung (6):

$R'_{w, ges} = La - KRaumart$

Dabei ist

La maßgeblicher Außenlärmpegel

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

Die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ eines schutzbedürftigen Raumes sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-1 mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.2 vor den Fassaden zu bestimmen.

1.11.2 Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.

1.12 Niederschlagswasserentsorgung

1.12.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Compbach einzuleiten

2. **Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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 grüngärtnerisch 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. Das Baugebiet ist zur L 158 (Pecher Hauptstraße) lückenlos und nicht übersteigbar mit Ausnahme der Zufahrten einzufrieden. Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune oder begrünte Mauern zulässig. Zaunanlagen sind nur in Kombination mit der Bepflanzung von Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.
4. 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

5. Es sind nur Flachdächer zulässig

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle und intensive Farbtöne (Remissionswert von 0-20) sind unzulässig. Hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

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.

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kennzeichnungen

1. Bergbau

Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Braunkohle und Alaunton verliehenen Bergwerksfeld "Catharinenfeld" im Eigentum der Dyckerhoff GmbH.

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

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, wird empfohlen, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau relevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in 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

1. Bauschutzbereich

Bei baulichen Anlagen entlang der Landesstraße L 158 sind die Bestimmungen nach Landesfernstraßen Gesetz (LFStrG) zu beachten.

Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gern. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung / Zustimmung des Straßenbulasträgers. 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, An der B484, 51491 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 Recyclingbaustoffen 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 abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3. Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "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 Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe 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. Verkehrsimmissionen

Auf mögliche Verkehrsimmissionen 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

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Gemeinde Wachtberg, Gemarkung Pech: 1 / R
- Stadt Bonn, Gemarkung Muffendorf: 1 / R

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.