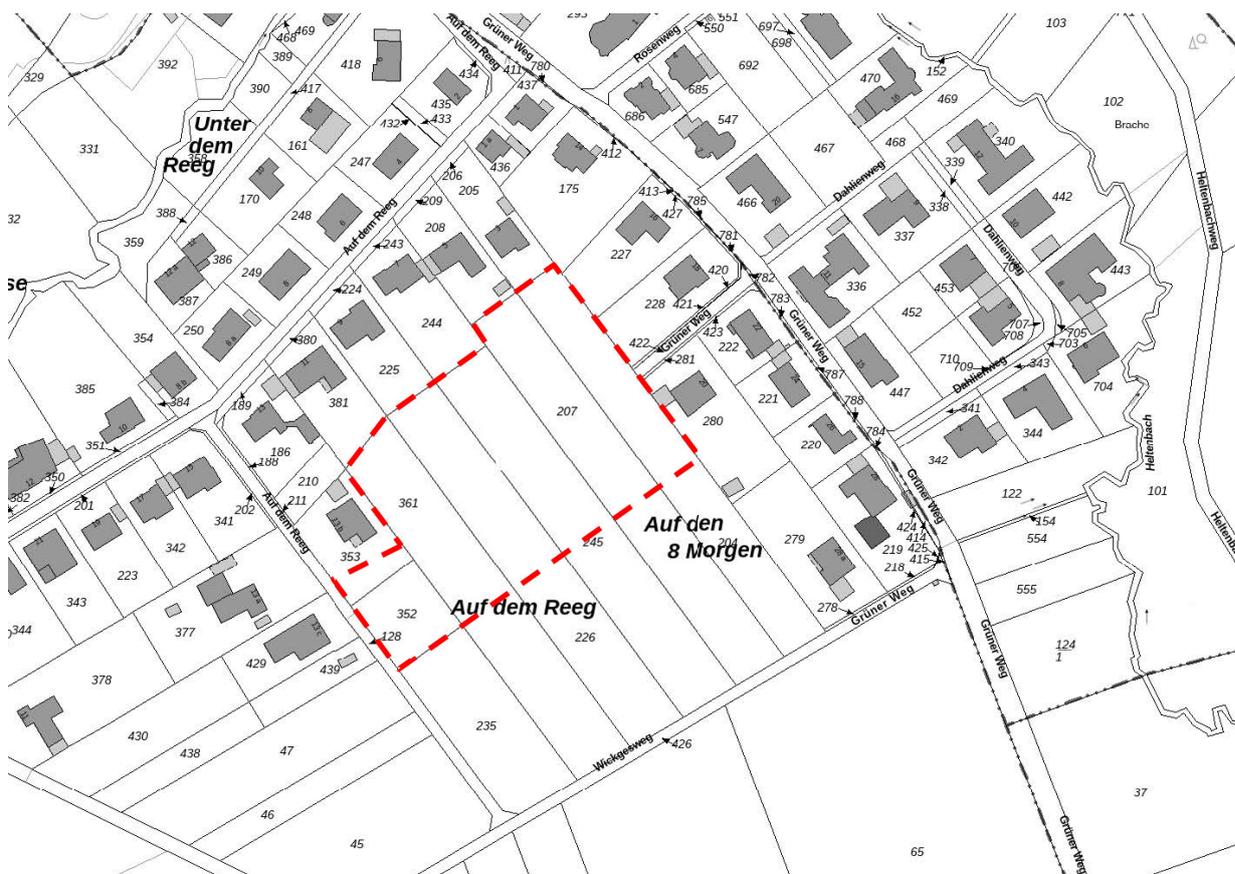




Bebauungsplan Nr. 09-19
„Margeritenweg“

Begründung



Entwurf zur öffentlichen Auslegung: März 2025, aktualisiert 10.04.2025¹

¹ aufgrund des Beschlusses vom Planungsausschuss am 08.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	4
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Verfahren.....	5
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
2.4	Landschaftsplan	7
3.	Bestandssituation	7
3.1	Städtebauliche Struktur, Natur und Landschaft.....	7
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.3	Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitinfrastruktur.....	8
3.4	Wasserhaushalt.....	9
3.5	Immissionsschutz	9
4.	Planinhalte	9
4.1	Städtebauliches Konzept.....	9
4.2	Verkehrskonzept.....	10
4.3	Entwässerungskonzept	11
4.4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
4.4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.4.3	Bauweise	14
4.4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4.5	Flächen für Nebenanlagen	14
4.4.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	14
4.4.7	Verkehrsflächen.....	15
4.4.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	15
4.4.9	Flächen für die Abfallbeseitigung	15
4.4.10	Flächen für die Niederschlagswasserableitung	15
4.4.11	Leitungs- und Überflutungsrecht	16
4.4.12	Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	16

4.4.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	19
4.5	Örtliche Bauvorschriften	19
4.5.1	Fassadengestaltung von Gebäuden.....	19
4.5.2	Dachgestaltung von Gebäuden	19
4.5.3	Beschaffenheit von Stellplätzen	20
4.5.4	Vorgarten.....	20
4.5.5	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	20
4.5.6	Einfriedungen	20
4.5.7	Stützmauern	21
4.5.8	Müllbehälter	21
4.6	Hinweise	21
5.	Inanspruchnahme von Freiflächen	22
6.	Umweltauswirkungen.....	22
6.1	Eingriff und Ausgleich.....	23
6.2	Artenschutz.....	24
7.	Städtebauliche Kenndaten	25
8.	Kosten und Finanzierung	25
9.	Gutachten.....	25
10.	Rechtsgrundlagen	25

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das rund 8.600 m² große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ befindet sich in der Gemeinde Wachtberg, in der Ortschaft Pech.

Die Fläche wird durch die Straße Auf dem Reeg bzw. die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung entlang der Straßen Auf dem Reeg im Westen und Norden sowie Grüner Weg im Osten begrenzt. In Richtung Süden schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst in der Flur 5 das Flurstück 352 und Teile der Flurstücke 204, 207, 226, 245, 353 und 361 der Gemarkung Pech.

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wachtberg hat in den letzten Jahrzehnten aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Bonn ein stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet. Hierdurch ist die Wohnraumnachfrage und der Bedarf an neuen Flächen für Wohnraumentwicklung entsprechend hoch.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für die Schaffung von Wohnraum ist es relevant, einen sinnvollen Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche zu schaffen und bereits bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ ist durch den Anschluss an die Stichstraße Grüner Weg im Osten sowie die Straße Auf dem Reeg im Westen bereits verkehrlich an den Bestand angebunden. Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebiets an den Siedlungsbereich kann der Umriss des Ortsteils Pech arrondiert werden.

Durch die nördlich gelegene Landstraße (L158) ist das Areal gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Nahversorgung und soziale Infrastruktur (Schulen und Kindergärten) sowie Grün- und Naherholungsgebiete sind gut erreichbar und schaffen sehr gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-19 „Margeritenweg“ wird somit auf die Wohnungsbedarfe vor Ort reagiert. Die geplante Einfamilienhausbebauung soll die städtebaulichen Gegebenheiten der Umgebung berücksichtigen und eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Dem ortsüblichen Bedarf an Einfamilienhäusern wird mit dem Bebauungsplan entsprochen und der Siedlungsrand von Pech wird angemessen ergänzt.

Mit der Planung soll durch die vorgesehene, familienfreundliche Wohnnutzung ein Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Siedlungsbereichs geleistet werden und ein stimmiges Gesamtbild des Quartiers und seiner Umgebung hergestellt werden.

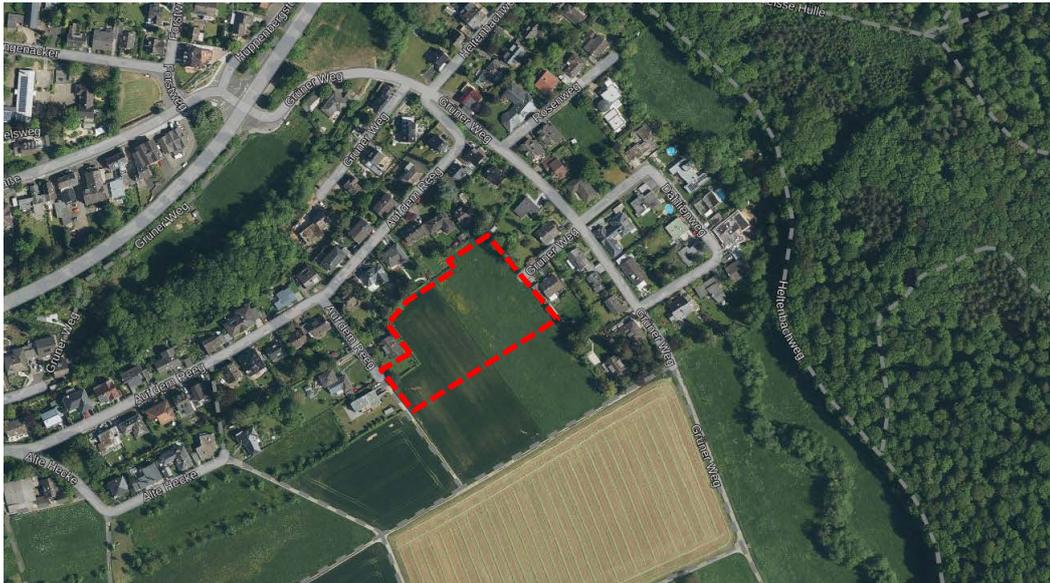


Abbildung 1: Luftbild Plangebiet mit Darstellung des Geltungsbereichs (© Geobasis.NRW, bearbeitet ISR)

1.3 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, welche im Umweltbericht dargelegt sind.

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am 14.12.2023 nach vorheriger Beratung im Planungsausschuss am 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-19 „Margeritenweg“, Pech mehrheitlich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2024 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplans Nr. 09-19 „Margeritenweg“ wurde vom 15.01. – 16.02.2024 durchgeführt. Die Bürgerinformationsveranstaltung hat am 23.01.2023 im Ortsteil Pech stattgefunden.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09-19 „Margeritenweg“ zugestimmt und beschlossen, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

Gemäß §§ 3 und 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, mit Stand vom 06.02.2004 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Südlich des Plangebiets ist der Allgemeine Freiraum- und

Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ dargestellt. Die im Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt. Die Ortschaft Pech befindet sich unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle, wodurch eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs gemäß gültigem Regionalplans die Ziele der Raumordnung berücksichtigt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Köln in Neuaufstellung. Der vorläufige Entwurf (Stand September 2024) stellt das Plangebiet vorwiegend als Allgemeinen Siedlungsbe-
reich (ASB) dar. Im Süden wird das Plangebiet in einem kleinen Teilbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Regionalplans ist diese Darstellung für das Plangebiet nicht maßgeblich.

Die Bauleitplanung berücksichtigt somit in der Neuaufstellung des Regionalplans die Ziele der Raumordnung

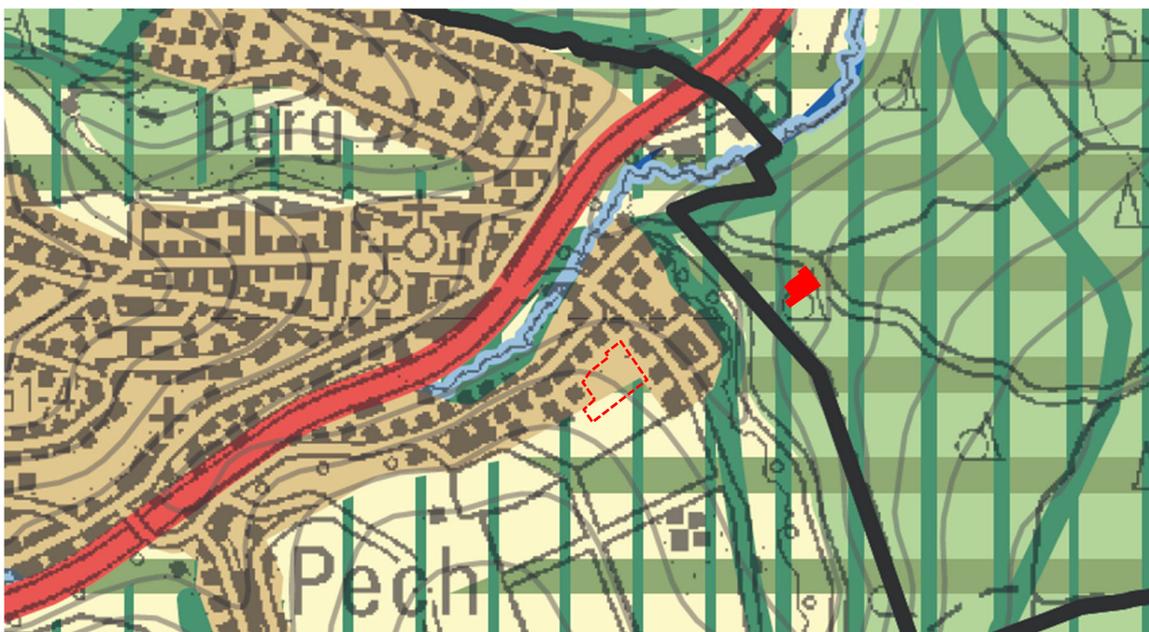


Abbildung 2: Regionalplan Köln (Entwurf September 2024) mit Darstellung des Geltungsbereichs (Regionalplan Rhein Sieh Kreis, bearbeitet ISR)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg vom 07.11.2013 stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Westen, Norden und Osten grenzt ebenfalls Wohnbaufläche an das Plangebiet. Südlich des Plangebiets grenzt Fläche für die Landwirtschaft sowie ein Landschaftsschutzgebiet gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 19.06.2006 an. Südöstlich des Plangebiets entlang des Grünen Weges ist eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt.

Der aufzustellende Bebauungsplan 09-19 „Margeritenweg“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

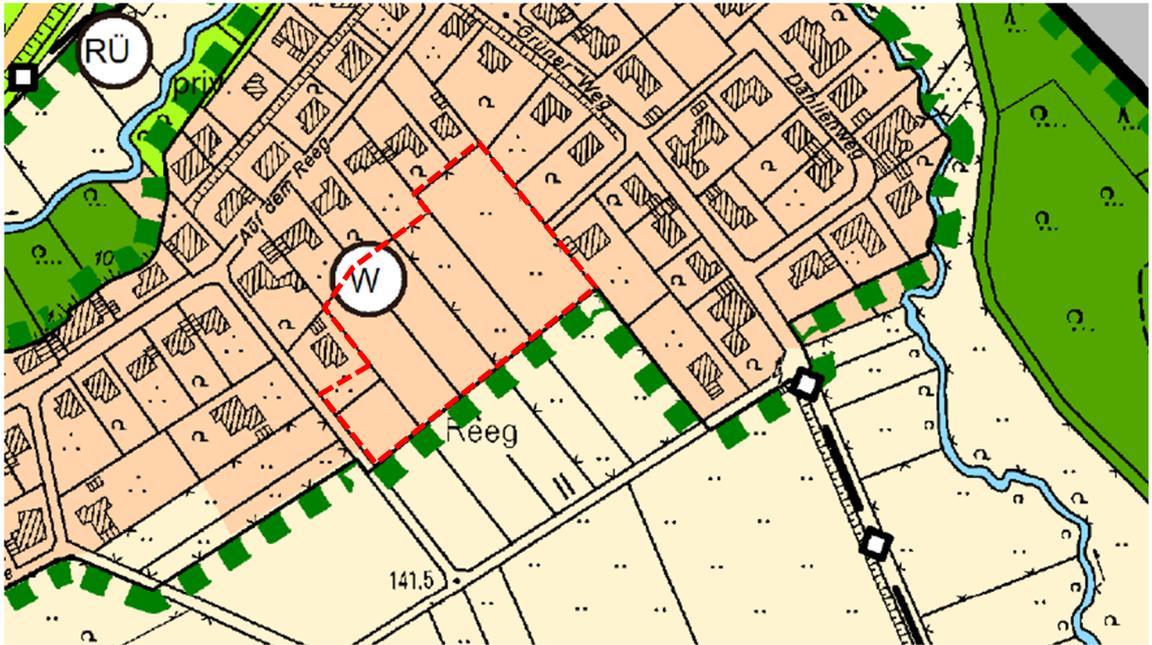


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Wachtberg mit Darstellung des Geltungsbereichs (Website Gemeinde Wachtberg, bearbeitet ISR)

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden, Westen und Osten an den Durchführungsplan Grüner Weg Nr. 2 sowie an den Planbereich der 1. Änderung des Durchführungsplans Grüner Weg Nr. 2 an.

Der Durchführungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1958 setzt ein reines Wohngebiet (WR-Gebiet) mit maximal zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise fest. Zur Hangseite sind maximal eingeschossige Gebäude zulässig.

Die 1. Änderung des Durchführungsplans Nr. 2 aus dem Jahr 1973 ergänzt den Durchführungsplan um weitere Planungen an der Straße Auf dem Reeg mit gleichen Festsetzungen.

2.4 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Wachtberg liegt kein rechtsgültiger Landschaftsplan vor. Es gelten die Verordnungen der Bezirksregierung Köln.

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur, Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ schließt an den südöstlichen Siedlungsrad der Ortschaft Pech an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist ein Höhengefälle von ca. 10 % von Südwesten nach Nordosten auf (ca. 12 Höhenmeter).

Im Westen, Norden und Osten grenzt der rückwärtige Bereich der Wohnbebauung entlang der Straßen Auf dem Reeg und Grüner Weg an. Die umliegende Wohnbebauung

besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einer maximalen Höhe von 1,5 Geschossen.

Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In etwa 230 m in südöstlicher Richtung befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Als landwirtschaftliche Nutzfläche ist das Plangebiet derzeit für den MIV nicht (vollständig) erschlossen. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Feldweg Auf dem Reeg. Im Osten schließt das Plangebiet an den Grünen Weg an, welcher in Richtung Norden, etwa 200 m vom Plangebiet entfernt, auf die Landstraße Pecher Hauptstraße (L158) trifft. Die Pecher Hauptstraße bildet die Verbindung an das überörtliche Netz zu den Wachtberger Ortschaften Villip mit Villiprott sowie zu der Stadt Meckenheim im Westen und dem Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg im Osten. Über die Pecher Hauptstraße kann in ca. 5 km Entfernung der Autobahnanschluss „Merl“ der Bundesautobahn A 565 erreicht werden und im weiteren Verlauf in Richtung Süden über das Kreuz Meckenheim die Bundesautobahn A 61 sowie Richtung Norden die Stadt Bonn.

Rad- und Fußwege

Die Umgebung des Plangebiets weist eine gute Infrastruktur an Rund- und Fernwanderwegen auf. Es gibt ein breit ausgebautes Wegenetz aus regionalen und überregionalen Wander- und Fahrradroutes, wodurch ein guter Anschluss für Alltagsverkehre sowie vielseitige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bestehen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft entlang des Grünen Weges die Rheinische Apfelroute. Ein ca. 124 km langer Rundkurs durch die gesamte Region Rhein-Voreifel. Darüber hinaus verläuft durch die Ortschaft Pech ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Plangebiets der Wachtberger Radrundkurs, eine über 30 km lange Fahrrad-Rundroute um und durch das Gemeindegebiet Wachtberg.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wachtberg Pech-Huppenberg“ liegt in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet und gewährleistet mit den Buslinien 881 und 885 eine lokale sowie regionale ÖPNV-Anbindung.

Die Linie 881 verbindet als Wachtberger Kleinbuslinie die Siedlungsbereiche von Pech / Villiprott / Villip / Holzem mit Berkum. Darüber hinaus stellt die Buslinie 855 eine Verbindung von Bonn-Bad Godesberg über Pech / Villip / Villiprott nach Meckenheim her und schließt Pech an die umliegenden Städte sowie an das regionale Schienennetz über den Bahnhof Meckenheim (in ca. 17 km Entfernung) und den Bahnhof Bonn-Bad Godesberg (in ca. 5 km Entfernung) an.

3.3 Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitinfrastruktur

Einzelhandel und Gastronomie

Im ca. 5 km entfernten Ortsteil Berkum befinden sich umfangreiche Angebote zur regionalen Nahversorgung. Hier sind unter anderem ein Vollsortimenter, kleinere Fachgeschäfte sowie eine Marktscheune, in welcher regionale Produkte angeboten werden, angesiedelt. Zudem sind in Berkum weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Angebote angesiedelt. In der unmittelbaren Nähe des Plangebiets, in der Ortschaft Pech, gibt es zwei gastronomische Angebote.

Die Innenstadt von Bonn-Bad Godesberg mit einem vielfältigen Angebot für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf befindet sich ca. 5 km, die Innenstadt von Bonn ca. 13 km von dem Plangebiet entfernt.

Freizeit-, Kultur- und Bildung

In etwa 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes befinden sich eine katholische Kindertagesstätte sowie ein Waldorfkinderhaus. An die Kindertagesstätten grenzt unmittelbar die Katholische Grundschule Pech an.

Im Umkreis von knapp 2 km in nördlicher bis nordöstlicher Richtung wird das kulturelle Angebot durch ein Theater sowie eine Musikschule und das sportliche Angebot durch einen Sportplatz abgedeckt.

3.4 Wasserhaushalt

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich zwei Bachläufe. Nordöstlich des Plangebiets in ca. 140 m Entfernung verläuft der Godesberger Bach und in ca. 150 m Entfernung verläuft der Heltenbach.

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwassern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung (siehe Kapitel 4.3).

3.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Wohnstraßen (30er-Zone), etwa 200 m nördlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L158. Auf Grundlage der Lärmkartierung (2017) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW werden bei der Betrachtung des Plangebietes bezüglich der Nacht- und der 24-h-Pegel keine erheblichen lärmtechnischen Beeinträchtigungen erkannt. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete ist nicht zu rechnen.

Gewerbelärm

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich einzelne landwirtschaftliche Betriebe. Lärmimmissionen von Gewerbe- oder Industriebetrieben sind für das Plangebiet aufgrund der Lage im Raum nicht zu erwarten.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung aus 13 freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken entlang einer mittig liegenden Erschließungsstraße vor. Im Eingangsbereich im Osten des Plangebietes wird die Straße zugunsten der Ausbildung eines großzügigen Quartiersplatzes aufgeweitet.

Die geplante Bebauung nimmt die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss/Staffelgeschoss auf. Als Dachformen sind Flach- und Satteldächer möglich.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf ohne Maßstab - TIM-Online Katastergrundlage abgerufen am 30.03.2022, bearbeitet durch ISR

4.2 Verkehrskonzept

Die Andienung der geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet soll vorwiegend über eine mittig durch das Plangebiet verlaufende Stichstraße (Margeritenweg) in Verlängerung des im Nordosten anschließenden Ablegers des Grünen Wegs erfolgen. Einzige das Grundstück auf dem Flurstück 352 am südwestlichen Ende des Plangebiets wird unmittelbar über die Straße Auf dem Reeg erschlossen. Diese ist auf dem betreffenden Abschnitt als Feldweg angelegt und ist im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend zu ertüchtigen.

Eine nach Norden ausgerichtete Aufweitung der Erschließung, der Quartiersplatz mit mittig liegender Grünfläche mit Retentionsfunktion, ermöglicht die Unterbringung der notwendigen Wendeschleife für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Darüber hinaus werden

in diesem Bereich auch Besucherstellplätze, kleinere Grünflächen sowie eine Aufstellfläche für die Abfallbehälter am Tag der Abholung untergebracht. Am südwestlichen Ende der Stichstraße, die die weiter westlich liegenden Grundstücke anbindet, ist ein weiterer kleiner Wendebereich für Pkw vorgesehen.

Für die Wohnbebauung sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg, jeweils zwei separat anfahrbare private Stellplätze auf den privaten Grundstücken in Garagen/Carports geplant, die zum Teil direkt an die Baukörper anschließen. Im Bereich des Wendekreises werden zusätzliche öffentliche Parkplätze angeboten.

4.3 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Während das Schmutzwasser in den Kanal im Grünen Weg eingeleitet wird, ist die soll das Niederschlagswassers an den Heltenbach eingeleitet werden. Die Topographie des Gebiets und die städtebauliche Gestaltung des Quartiersplatzes begünstigen die Ableitung des Oberflächenwassers im öffentlichen Raum. Dies wird insbesondere durch die Anordnung des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets unterstützt, da an diesem niedrigeren Punkt eine Grünfläche mit einem Mulden-Rigolen-System angelegt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Niederschlagswasser effizient abzuleiten.

Das Niederschlagswasser wird unterhalb eines 3 m breiten Grünstreifens im Südosten des Plangebiets gesammelt und zunächst über die südlich angrenzende Ackerfläche in Richtung des Feldwegs geführt. Von dort gelangt es über einen öffentlichen offenen Kanal (Gemarkung Pech, Flur 2, Flurstück 154) in den Heltenbach. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten wird das Grundstück Gemarkung Pech, Flur 5, Flurstück 352 an den Bestandskanal der Straße „Auf dem Reeg“ angeschlossen, um eine effiziente Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Notwasserweg für Starkregenereignisse

Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist ein Notwasserweg vorgesehen, der im Falle von Starkregenereignissen das anströmende Wasser, welches im Ist-Zustand großflächig über die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Plangebiets fließt, gebündelt abführen soll. Diese Fläche soll im betreffenden Bereich aufgrund ihrer späteren Funktion als Notwasserweg entsprechend funktional gesichert werden. Der Notwasserweg dient der gezielten Steuerung und Ableitung von Wasser, um eine Überflutung des Gebiets zu vermeiden und die angrenzenden Flächen zu schützen.

Durch den Einsatz von L-Steinen wird das Niederschlagswasser gezielt aufgestaut und über geplante Einlaufschächte in den Stauraumkanal des geplanten Baugebiets geführt. Zusätzlich wird das Wasser oberflächlich entlang der geplanten L-Steine in Richtung Süden abgeleitet und dort kontrolliert und zeitlich versetzt in den Heltenbach eingeleitet. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Starkregensituation bei, indem sie die Wassertiefen im Bereich der südöstlich des Plangebiets gelegenen Unterlieger (Straße Grüner Weg 22 bis 28A) im Vergleich zum Referenzzustand verringert.

Schutz der Oberlieger

An den Grenzen des oberhalb des Baugebiets liegenden Flurstücks 352 wird eine leichte Erhöhung der Einstautiefen stattfinden. Der Bau des Notwasserwegs begrenzt jedoch diesen Aufstau auf ein minimales Ausmaß und stellt sicher, dass die oberhalb des Bebauungsgebiets liegenden Grundstücke vor aufgestautem Niederschlagswasser geschützt werden. Dadurch wird eine Verschlechterung der Starkregensituation für die Oberlieger verhindert.

Starkregenberechnungen und Modellierung

Für das Plangebiet wurden durch die Firma Hydrotec Starkregenberechnungen für zwei Szenarien durchgeführt: Ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (N100) und ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem). In diesen Berechnungen wurden Anpassungen am 2D-Modell vorgenommen, um das Gelände, die Landnutzung, die Versickerung und die geplanten Maßnahmen zum Starkregenschutz zu berücksichtigen. Zuflüsse, Abflusswege und Rückstau-Effekte sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Plangebiets wurden modelliert.

Die Ergebnisse der Simulationen zeigen, dass die Abflusssituation durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert wird. Es bestehen zwei wesentliche Fließwege: Der bestehende Fließweg über die Ackerflächen südlich des Plangebiets und ein zusätzlicher Fließweg über die Planstraße, der in Richtung des Grünen Wegs und weiter in Richtung Nordosten verläuft. Je nach Grundstücksgestaltung können an den geplanten Gebäuden geringe Einstautiefen von bis zu 0,2 m auftreten.

Der Bau des Notwasserwegs minimiert den Aufstau an den Grenzen des oberhalb liegenden Flurstücks 352 und schützt so die Oberlieger vor aufgestautem Niederschlagswasser. Für beide Szenarien wurde sichergestellt, dass es zu keiner Verschlechterung der Starkregensituation für die Ober- und Unterlieger kommt. Das Niederschlagswasser kann über verschiedene Fließwege effizient abgeleitet werden.

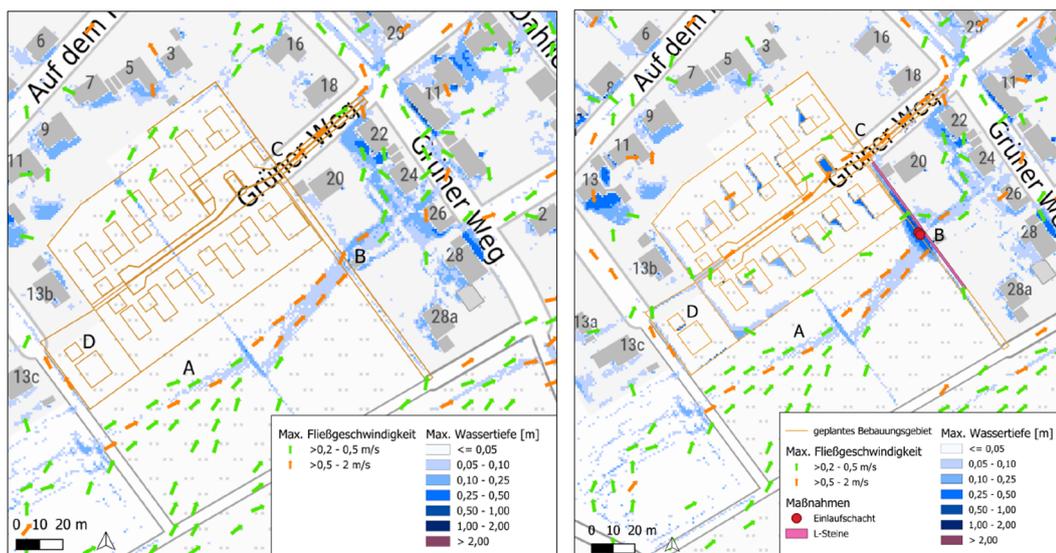


Abbildung 3-10: Maximale Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten im Referenzzustand für ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem)

Abbildung 3-12: Maximale Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten im Planzustand für ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem)

Abbildung 4: Abbildungen des Referenzzustands und des Planzustands bei einem extremen Niederschlagsereignis aus dem Bericht der Starkregensimulation

Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen

Basierend auf den Ergebnissen der Starkregensimulationen wurden durch den Erschließungsplaner Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt. Diese Höhen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Gebäude vor möglichen Starkregenereignissen zu schützen.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine dem näheren Umfeld angemessene Nutzung und die planungsrechtliche Vorbereitung

des städtebaulichen Entwurfs. Dabei erfolgt eine Unterteilung in die reinen Wohngebiete WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 und WR 2., welche zur Beschreibung der Teilbereiche in den Planunterlagen dient.

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Diese Anlagen würden dem Ziel der Schaffung eines ruhigen Wohngebietes entgegenstehen und werden angesichts der Lage am Ortsrand und der Erschließung über eine Stichstraße als nicht standortgerecht erachtet. Durch die genannten Einschränkungen wird der Nutzungskatalog des § 3 BauNVO in einem zulässigen Maß begrenzt und der Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes gewahrt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und an der umliegenden Wohnbebauung, geben jedoch einen angemessenen Spielraum für die jeweilige individuelle bauliche Ausgestaltung.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die sonst zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdischen bauliche Anlagen um bis zum 50 % gemäß § 19 Abs. 4. BauNVO wird vorliegend ausgeschlossen.

Auf diese Weise wird dem Ziel einer auf die Umgebung abgestimmten aufgelockerten Bebauung entsprochen.

Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 17 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I als Höchstmaß festgesetzt. Sie gewährleistet ebenfalls eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung und trägt somit zu einem harmonischen Siedlungsbild bei.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN) bestimmt. Die festgesetzten Höhen bereiten eine auf das bauliche Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung vor und ermöglichen die geplante Ausbildung der Gebäude mit einem Vollgeschoss zzgl. eins Staffel- oder Dachgeschosses unter Annahme einer für Wohnbebauung üblichen Geschosshöhe.

Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe werden die Gebäude harmonisch in die Topografie eingebunden und es gelingt eine optimale Entwässerung der Grundstücke. Dabei orientieren sich die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen an der unmittelbar umliegenden Wohnbebauung, sodass ein einheitliches und städtebaulich geordnetes Quartiersbild erzielt wird. So sind für die geplanten Einfamilienhäuser Firsthöhen von maximal 9 m sowie Gebäudehöhen von bis zu 7,5 m (bezogen auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe) zulässig.

Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt). Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Bei baulichen Anlagen mit Satteldach gilt als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen.

Es wird außerdem festgesetzt, dass von der festgesetzten EFH jeweils um max. 0,25m abgewichen werden darf. Garagen sind von der festgesetzten EFH ausgenommen, auch wenn sie bauordnungsrechtlich Teil des Hauptbaukörpers sind. Die Festsetzung soll unerwünschte Geländemodellierungen verhindern und ergibt sich aus der Hanglage und der vorliegende Erschließungsplanung, sodass der Hauptbaukörper und die Garage nicht zwingend auf einer Höhe entwickelt werden müssen.

Um eine angemessene Flexibilität für Architekten und Bauherren zu ermöglichen, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Dachaufbauten und technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Entrauchung und Belüftung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die maximal zulässige Firsthöhe (FH) durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4.4.3 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit ausschließlich Einzelhäuser gewährleistet eine auf das Umfeld abgestimmte städtebauliche Gestaltung und trägt somit zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. Es wird sichergestellt, dass sich die Neuplanung in das Ortsbild sowie in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt.

4.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden so angeordnet, dass das städtebauliche Konzept im Wesentlichen wiedergespiegelt wird und zugleich eine ausreichende Flexibilität für die späteren Bauherren hinsichtlich Positionierung, Ausrichtung und Dimensionierung der Gebäude geschaffen wird.

4.4.5 Flächen für Nebenanlagen

Hinsichtlich eines harmonischen und geordneten Ortsbildes wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) Nebenanlagen und bauliche Anlage i. S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen und Wärmepumpenanlagen nicht zulässig sind.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 3 m über Gelände und mit einem Brutto-Rauminhalt von insgesamt bis zu 30 m³ je Baugrundstück zulässig. Ziel der Beschränkungen ist es, die Gartenbereiche der geplanten Bebauung überwiegend einer privaten Erholungsnutzung zur Verfügung zu stellen und ein geordnetes, aufgelockertes und gestalterisch ansprechendes Quartier zu entwickeln.

4.4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind in den Reinen Wohngebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in extra dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen unmittelbar angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzungen sollen ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild in Hinblick auf den ruhenden Verkehr gewährleisten. Gleichzeitig sollen sie ausreichend Möglichkeiten bieten, die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

Vor Garagen und Carports ist ein Mindestabstand 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Auf diese Weise soll eine unverhältnismäßig optische Dominanz der Garagen im öffentlichen Raum unterbunden werden.

4.4.7 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes (Stichstraße) wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorbereitet. Hierdurch soll die Schaffung eines ruhigen Wohnquartiers sowie einer fußgänger- und radfahrerfreundlichen Infrastruktur unterstützt werden.

Um die verkehrliche Erschließung des westlichen Baugrundstücks (Flurstück 352) planungsrechtlich vorzubereiten, wird der betreffende Streifen vor dem Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Schaffung der notwendigen öffentlichen Parkstände werden im Bereich des Wendehammers zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – festgesetzt.

4.4.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Es wird textlich festgesetzt, dass in den Reinen Wohngebieten WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 sowie WR 2 ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit zulässig sind. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohneinheit zulässig, sofern diese eine maximale Wohnfläche von 50 m² aufweist. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung einer zweiten Wohneinheit innerhalb eines Wohngebäudes gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg vom 03.01.2022 ein weiterer Stellplatz nachzuweisen ist.

Diese Festsetzung dient der Wahrung des angestrebten ruhigen Einfamilienhaus-Charakters der Neubausiedlung. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit der Errichtung einer zweiten kleinen Wohneinheit (Einliegerwohnung) eine angemessene Flexibilität für die Nutzung der Gebäude gewährleistet, beispielsweise zur Schaffung einer separaten Wohneinheit im Rahmen generationsübergreifenden Wohnens.

Der Hinweis hinsichtlich des notwendig nachzuweisenden Stellplatzes besitzt klarstellenden Charakter. Der Stellplatznachweis ist Voraussetzung für die spätere Baugenehmigung und stellt sicher, dass der ruhende Verkehr nicht auf öffentliche Flächen ausweicht. Der Hinweis besitzt keinen normativ verbindlichen Charakter.

4.4.9 Flächen für die Abfallbeseitigung

Zu Sicherung einer geordneten Abfallbeseitigung wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Abfallbeseitigung am Gebietseingang festgesetzt. Diese dient der temporären Abstellung von privaten, beweglichen Müllbehältern am Tage der Entleerung durch die zuständigen Abfallbeseitigungsbetriebe.

4.4.10 Flächen für die Niederschlagswasserableitung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird zeichnerisch eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserableitung“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die geplante Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem unterhalb dieses 3 m breiten Grünstreifens vorbereitet (siehe Kapitel 4.3). Diese Fläche soll nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde übergehen.

4.4.11 Leitungs- und Überflutungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird zeichnerisch eine Fläche mit einem Leitungs- und Überflutungsrecht („L“) festgesetzt. Textlich wird festgesetzt, dass das Leitungs- und Überflutungsrecht als Notwasserweg, Entwässerungsmulde und Retentionsraum zur Starkregenvorsorge mit einem Leitungs- und Überflutungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten sind. Innerhalb der Fläche sind sämtliche bauliche Anlagen, Pflanzung von Bäumen und Gehölzen, Einfriedungen sowie genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesrecht, die nicht der Abwasserbeseitigung oder dem Überflutungsschutz bzw. der Starkregenvorsorge dienen, unzulässig (Überbauverbot). Ausnahmsweise dürfen abweichend vom Überbauverbot bauliche Anlagen in Form von z.B. Stellplätzen, Wegen oder Hofflächen zugelassen werden, sofern die Gefällevorgaben der Erschließungsplanung eingehalten werden und die Abwasserbeseitigung, der Überflutungsschutz bzw. die Starkregenvorsorge gewährleistet bleibt.

Die Festsetzung dient der fachgerechten Entwässerung des Plangebietes und bereitet Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen gemäß dem Starkregennachweis (Hydrotec) vor. Es sollen dadurch insbesondere negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf Oberlieger vermieden werden. Die Nutzungseinschränkungen dienen der Funktions-sicherung der Abwasserbeseitigung und des Überflutungsschutzes bzw. der Starkregenvorsorge.

4.4.12 Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und zur Sicherung einer attraktiven und ökologisch sinnvollen Begrünung des Plangebietes werden im Bebauungsplan die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die vorzusehenden Plantzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen

Zeichnerisch werden drei öffentliche Grünflächen (Ö1, Ö2, Ö3) im Bereich des Quartiersplatzes mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Für die öffentliche Grünfläche „Ö1“ wird textlich festgesetzt, dass mindestens eine einreihige, durchgehend freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen ist. Es ist mindestens ein Strauch je laufender Meter anzupflanzen. Die Festsetzung leistet einen Beitrag zur ökologischen und freiraumplanerischen Durchgrünung des Plangebietes und stellt eine optische Abschirmung zum östlich anschließenden Wohngrundstück dar.

Für die öffentliche Grünfläche „Ö2“ wird textlich festgesetzt, dass diese als Retentionsraum zur Aufnahme/Rückhaltung von Niederschlägen und zur Starkregenvorsorge auszubilden ist. Die Fläche ist mit Gräsern, Kraut- bzw. Wiesenpflanzen, Rasen/Bodendeckern, Stauden und/oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Festsetzung trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei und dient zusätzlich als Retentionsraum von Niederschlagswasser und als Starkregenvorsorge.

Für die öffentliche Grünfläche „Ö3“ wird textlich festgesetzt, dass diese mit Gräsern, Kraut- bzw. Wiesenpflanzen, Rasen/Bodendeckern, Stauden und/oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Festsetzung leistet ebenfalls einen Beitrag zur ökologischen und freiraumplanerischen Durchgrünung des Plangebietes und wirkt sich positiv auf die städtebauliche Qualität und das Mikroklima aus.

Baumpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Ö2“ werden zwei Baumpflanzungen, innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Ö3“ eine Baumpflanzung festgesetzt. Neben der positiven ökologischen (vor allem klimatischen) Wirkung tragen die Bäume zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Schaffung eines attraktiven „Eingangsbereiches“ in das Plangebiet bei. Im Sinne einer angemessenen Flexibilität für die konkrete Ausgestaltung darf von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 1,5 m abgewichen werden.

Darüber hinaus ist in den Reinen Wohngebieten je Baugrundstück mindestens ein Baum mindestens 2. Ordnung zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Die hohe Anzahl an Bäumen im Plangebiet trägt insbesondere zum klimatischen Ausgleich bei.

Heckenpflanzung

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird in der Planzeichnung eine 2,5 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Innerhalb dieser ist eine mindestens einreihige, durchgehende Strauchhecke anzupflanzen. Hierbei sind mindestens drei unterschiedliche Straucharten als Reihenpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen. Die Festsetzung dient der Begrünung des Siedlungsrandes (Ortsrandeingrünung) und soll einen sanften Abschluss bzw. Übergang zur offenen Landschaft herstellen.

Begrünung von Dachflächen

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² mit einer standortgerechten Vegetation (Aussaat einer artenreichen gebietsheimischen Saatgutmischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zzgl. Drainschicht betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind oberhalb der Dachbegrünung zu errichten.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Zuge des Klimawandels und im Hinblick aufzunehmende Starkregenereignisse Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung zu treffen. Insgesamt wird somit ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet geleistet.

Pflanzvorschlagslisten

Zur Sicherung einer hohen Lebensdauer der vorzunehmenden Pflanzungen und zur Sicherung einer hohen ökologischen Wertigkeit werden für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen folgende Pflanzvorschlagslisten aufgenommen:

Baumpflanzungen

Mindest-Pflanzqualitäten:

Laubbaumhochstämme, Stammumfang 12 bis 14 cm

Obstbaumhochstämme, Stammumfang 8 bis 10 cm

Heister 150 bis 175 cm Höhe

Pflanzarten:

Feld-Ahorn

Acer campestre

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Hainbuche

Carpinus betulus

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Echte Mispel	<i>Mespilus germanicus</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus niger</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Obstbäume in Sorten, mindestens Halbstamm:

Apfel
 Birne
 Süßkirsche
 Sauerkirsche
 Pflaume (var.)
 Pfirsich (var.)
 Quitte

Heckenpflanzungen

Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 100-150 cm Höhe, ohne Ballen

Pflanzarten:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe/Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Die Pflanzvorschlagslisten sind für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen verbindlich anzuwenden. Für darüber hinaus gehende Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind standortgerechte und heimische Arten der festgesetzten Pflanzvorschlagslisten oder nach der Wachtberger Schaugartenbroschüre in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden sind. Bei der Anlage und Gestaltung von Gärten auf den privaten Baugrundstücken

sind die Pflanz- und Gestaltungshinweise der Wachtberger Schaugartenbroschüre zu berücksichtigen. Die Festsetzung sichert eine hohe ökologische Qualität der festgesetzten und darüberhinausgehenden (Be-)Pflanzungen innerhalb des Plangebietes.

4.4.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung entlang der Grenze der Flurstücke 204 und 280 eine Stützmauer mit einer Oberkanten-Höhe (OK) von 126,5 m ü. NHN zum Zwecke der Starkregenvorsorge herzustellen ist. Die Festsetzung dient dem Schutz vor Starkregenereignissen gemäß Starkregennachweis (Hydrotec) (siehe Kapitel 4.3). Dadurch sollen insbesondere negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Unterlieger vermieden werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

4.5.1 Fassadengestaltung von Gebäuden

Zur Sicherung eines harmonischen und hochwertigen Erscheinungsbildes des Quartiers wird textlich festgesetzt, dass als Hauptfassadenmaterial Mauerwerk, Putz und Holz/Holzkompositwerkstoff zulässig ist. Neben dem gewählten Hauptfassadenmaterial darf ein anderes Material auf maximal 1/4 der jeweiligen Fassadenfläche verwendet werden. Von den festgesetzten Hauptfassadenmaterialien sind notwendige technische Einbauten (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) sowie Wandöffnungen (z.B. Türen, Fenster) ausgenommen. Als Fassadenfarben sind reine Weißtöne und sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle und intensive Farbtöne (Remissionswert von 0 -20) unzulässig. Hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

4.5.2 Dachgestaltung von Gebäuden

Das Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen bestimmt. Zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° sowie Flachdächer zulässig sind. Als Flachdach im Sinne dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° Dachneigung definiert. Pultdächer und Satteldächer in Form von versetzten Pultdächern („Doppelpultdächer“) sind unzulässig. Für die Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern wird die Firstrichtung durch entsprechenden Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Des Weiteren wird textlich festgesetzt, dass für Dacheindeckungen grundsätzlich rötliche, braune oder graue Farbtöne zulässig sind. Neben Naturschiefer sind außerdem Farbtöne zulässig, die analog zu den textlich festgesetzten RAL-Farben sind. Von der Farbe der Dacheindeckung ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten sowie Gründächer. Die Verwendung von glasierten Dachsteinen und -pfannen bzw. sonstigen glänzenden sowie engobierten (mattglänzenden) Dacheindeckungen ist unzulässig.

Für Gebäude mit Flachdach wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss, sofern es sich nicht um ein bauordnungsrechtliches Vollgeschoss handelt, allseitig von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückspringen muss (Staffelgeschoss). Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauO NRW Geschosse mit einer Grundfläche von maximal drei Vierteln des darunter liegenden Geschosses – unabhängig von möglichen Rücksprüngen der Außenwände – nicht als Vollgeschoss gelten. In der Konsequenz könnte ohne entsprechende Festsetzung die Außenwand solcher Nicht-Vollgeschosse bündig zu den darunter liegenden Geschossen ausgebildet werden. Dies würde zu einer „optischen Zweigeschossigkeit“ führen und wäre

mit einer unerwünschten optischen Dominanz der Gebäude im öffentlichen Raum verbunden.

Des Weiteren wird textlich festgesetzt, dass die Einzel- sowie die Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte maximal $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge des Daches, an der die Aufbauten oder Einschnitte liegen, betragen dürfen. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Dachgauben, Dachaufbauten und Dach-einschnitte in zweiter Ebene sowie aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile sind unzulässig.

Hinsichtlich der Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie wird textlich festgesetzt, dass diese flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer. Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über die Attika hinausragen.

4.5.3 Beschaffenheit von Stellplätzen

Zur Gewährleistung einer möglichst umfassenden ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die Kfz- und Fahrradabstellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen sind.

4.5.4 Vorgarten

Es wird textlich festgesetzt, dass die Vorgartenzone für die jeweiligen Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten WR 1.1, WR 1.2 und WR 2 der Bereich zwischen der festgesetzten, straßenseitigen Baugrenze bis zur jeweils erschließenden Verkehrsfläche und deren gradliniger, seitlicher Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist. Die Tiefe der Vorgartenzone ist bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern und ergibt den Bereich des Vorgartens.

Bezüglich des Reinen Wohngebietes WR 1.3 wird festgesetzt, dass der Bereich zwischen der mit „L“ gekennzeichneten Fläche und der ihr zugewandten Baugrenze und die gradlinige, seitliche Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze die festgesetzte Vorgartenzone ist. Die Tiefe der Vorgartenzone ist bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern und ergibt den Bereich des Vorgartens.

Durch die Definition der Vorgartenzone im Bebauungsplan können konkrete Festsetzungen (Nebenanlagen und Einfriedungen) in dem Bereich getroffen werden.

4.5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölzen zu unterhalten sind. Dabei ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen. Die Festsetzung leistet einen Beitrag zur ökologischen und freiraumplanerischen Durchgrünung des Plangebietes und wirkt sich positiv auf die städtebauliche Qualität und das Mikroklima aus.

4.5.6 Einfriedungen

Zur Unterstützung eines harmonischen Ortsbildes mit hohem Grünanteil sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzen sowie in Form von blickdurchlässigen Draht-, Gitter- und Holzzäunen ausschließlich in Kombination mit Heckenpflanzen zulässig. Bei Einfriedungen in Form von Heckenpflanzen sind die festgesetzten Pflanzvorgaben

(siehe Kapitel 4.4.12) zu berücksichtigen. Flechtbänder oder ähnliche Anbringungen zum Sichtschutz sind bei Zäunen unzulässig.

Für die festgesetzten Vorgärten wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf maximal 1 m begrenzt. Auf den übrigen Grundstücksseiten darf die Einfriedung eine Höhe von 2 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll eine unverhältnismäßige optische Einengung der öffentlich zugänglichen Bereiche vermieden, jedoch zugleich eine klare Separierung zwischen öffentlichem und privatem Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung der Hecke im Bereich der Vorgärten dient zudem der sozialen Kontrolle des erschließenden Raums (direkte Sichtbarkeit aus der Erdgeschossenebene) und dem optischen Zusammenhang der Bebauung.

4.5.7 Stützmauern

Aufgrund der bewegten Topographie im Plangebiet werden in Teilen Stützmauern erforderlich werden. Um ein gleichmäßiges Anfallen des Höhengefälles zu gewährleisten und größere Geländeversprünge und eine unerwünschte optische Dominanz der Stützmauern zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass Stützmauern zur Geländeabfangung oder Geländemodellierung eine Höhe von 1 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten dürfen. Davon ausgenommen ist die zeichnerisch festgesetzte Stützmauer entlang der östliche Plangebietsgrenze (siehe Kapitel 4.4.13).

Sofern zur Geländeabfangung, Geländemodellierung oder Geländeterrassierung innerhalb der Baugrundstücke sowie insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken („Untertlieger“) Stützwände erforderlich werden, sind diese durch Sträucher, Hecken, Gehölze, Stauden, Rankpflanzen oder andere Pflanzmaßnahmen zu begrünen, sodass die Ansichtsflächen der Stützwände eingegrünt sind. Zu der Festsetzung wird der Hinweis aufgenommen, dass darüber hinaus empfohlen wird, die Pflanz- und Gestaltungshinweise der Wachtberger Schaugartenbroschüre in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Der Hinweis besitzt keinen normativ verbindlichen Charakter.

4.5.8 Müllbehälter

Um die Attraktivität der Freiflächen im Plangebiet zu erhöhen und den Grüncharakter des Gebietes zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bewegliche Müllbehälter zur dauerhaften Unterbringung ausschließlich innerhalb von Gebäuden, auf oberirdischen, eingefriedeten Flächen oder in oberirdischen, eingegrüntem Einhausungen oder Schrankanlagen aufbewahrt werden dürfen. Die Einfriedung bzw. Eingrünung ist in Form von Hecken, Sträuchern, Rank- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Bei Strauch- oder Schnitthecken sind die entsprechenden Pflanzvorgaben berücksichtigen.

4.6 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes wurden Hinweise zu den folgenden Punkten aufgenommen:

- Löschwasserversorgung und Erschließungsfläche für die Feuerwehr
- Erdbebengefährdung
- Kampfmittel
- Bodendenkmäler
- Bergbauliche Verhältnisse
- Starkregenvorsorge

- Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Vorsorgender Baumschutz
- Vorsorgender Bodenschutz
- Dacheindeckungen
- Abfallwirtschaft und Bodenauffüllungen
- Entwässerungstechnische Hinweise
- Umgang mit Zisternen
- Standort von Einfriedungen
- LAI Leitfaden
- Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
- Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit sowie der möglichst umfassenden Information für Bauherren, Grundstückseigentümer, Planer und sonstige Planbetroffene.

5. Inanspruchnahme von Freiflächen

Das Plangebiet wird derzeit im Sinne des § 201 BauGB landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden. Auch für notwendige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen; insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG soll die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich haben. Ferner ist gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Wie bereits in den einleitenden Kapiteln erläutert, ist für die Gemeinde Wachtberg eine hohe Wohnraumnachfrage festzustellen. Eine vollständige Deckung des Wohnraumbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung wird nicht möglich sein. Um der kommunalen Aufgabe der Wohnraumvorsorge nachkommen zu können, ist daher der Zugriff auf diese Freiflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Die übergeordnete Planung sieht hier ebenfalls die Ortsrandarrondierung in Verbindung mit der bestehenden Siedlungsstruktur vor.

6. Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens sowie des Klimas zu

berücksichtigen. Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet worden.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dem damit verbunden Vorhaben teilweise starke Einflüsse auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Es kommt zu einer großflächigen Versiegelung aktuell unversiegelter Bereiche. Dies betrifft vor allem die Umweltkompartimente Boden, Fläche, Wasser und Klima. Im Vergleich zur aktuellen Nutzung werden durch die ermöglichten Nutzungen erhebliche Veränderungen des Versiegelungsgrads vorbereitet. Es kommt zum Verlust der Bodenfunktionen, die zu Einschränkungen des Boden-Wasser-Haushalts führen. Durch die Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden, werden die Eingriffe in den schutzwürdigen Boden extern kompensiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden aufgrund der geplanten ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer sowie der Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen als nicht erheblich klassifiziert.

Die Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung auf das Lokalklima werden durch den Ausschluss einer Riegelbebauung über die Lage der Baufenster sowie die geplanten Begrünungsmaßnahmen abgemildert, sodass von keinen erheblichen Auswirkungen für das Klima auszugehen ist.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese können allerdings durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgemildert werden. Die geplanten Eingriffe in bestehende Grünstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und über interne Pflanzmaßnahmen sowie einen externen Ausgleich über ein Ökokonto ausgeglichen. Unter Beachtung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen u. a. zum Artenschutz können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden als gering bis mittel bewertet, durch die geringe Einsehbarkeit der Fläche sowie die geplante Eingrünung durch eine Hecke, werden die Auswirkungen abgemildert.

Für die weiteren Schutzgüter werden keine erheblich negativen Beeinträchtigungen erwartet.

6.1 Eingriff und Ausgleich

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Hier wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

aufgezeigt. Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung wurde auch eine Bewertung der Eingriffe in den Boden durchgeführt.

Im Ergebnis der Bewertung steht dem rechnerischen Bestandwert der Fläche von 71.765 Wertpunkten (LUDWIG) ein Biotopwert der Planung von 30.236 Punkten (LUDWIG) gegenüber. Für den Eingriff in den Boden entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 12.816 Biotopwertpunkten (LUDWIG).

Somit ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich, es sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen für 54.345 Punkten (LUDWIG) erforderlich. Diese werden über das Ökokonto „Swisttal“ kompensiert.

Insgesamt werden durch die vorgesehene Planung Eingriffe in die Landschaft vorbereitet, die durch entsprechende interne und externe Maßnahmen im vollen Umfang ausgeglichen werden können.

6.2 Artenschutz

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Umsetzung des Bebauungsplans festzustellen und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebiets frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Umweltbericht ergänzt und im Zuge der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV und einer Ortsbegehung die Artengruppen genauer untersucht.

Das Informationssystem des LANUV listet im 2. Quadrant des Messtischblattes 5308 (Bonn-Bad Godesberg) 32 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen auf. Von dieser Liste wurde das Vorkommen einzelner Arten bereits aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der Gegebenheiten vor Ort im Vorfeld ausgeschlossen. Während der Ortsbegehung im Frühjahr 2022 konnten keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebiets festgestellt werden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Rodungsbeschränkungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die geplanten Bauarbeiten ausgelöst werden.

Die in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Städtebauliche Kenndaten

Nutzungen	Fläche in m ²	Fläche in %
Reines Wohngebiet	ca. 7400	86,0
Verkehrsfläche	ca. 35	0,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 820	9,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz	ca. 90	1,0
Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün	ca. 125	1,5
Fläche für Abwasserentsorgung	ca. 100	1,2
Fläche für die Abfallentsorgung	ca. 30	0,3
Gesamtfläche	ca. 8600	100

8. Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Wachtberg zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inklusive Gutachten sowie für Erschließung des Plangebietes werden durch die Vorhabenträgerin getragen.

9. Gutachten

Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 09-19 „Margeritenweg“ in Wachtberg, Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, April 2023 (redaktionell überarbeitet März 2025)

Starkregennachweis Bebauungsplan Margeritenweg in Wachtberg, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, Februar 2025

Erschließungsmaßnahme (Entwässerung, Straßenplanung) BV 7962 Grüner Weg/Margeritenweg, Ingenieurbüro Leiendecker, Bornheim, 2024/2025

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 09-19 „Margeritenweg“, Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, März 2025

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2023 (GV. NRW S. 1172)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444).