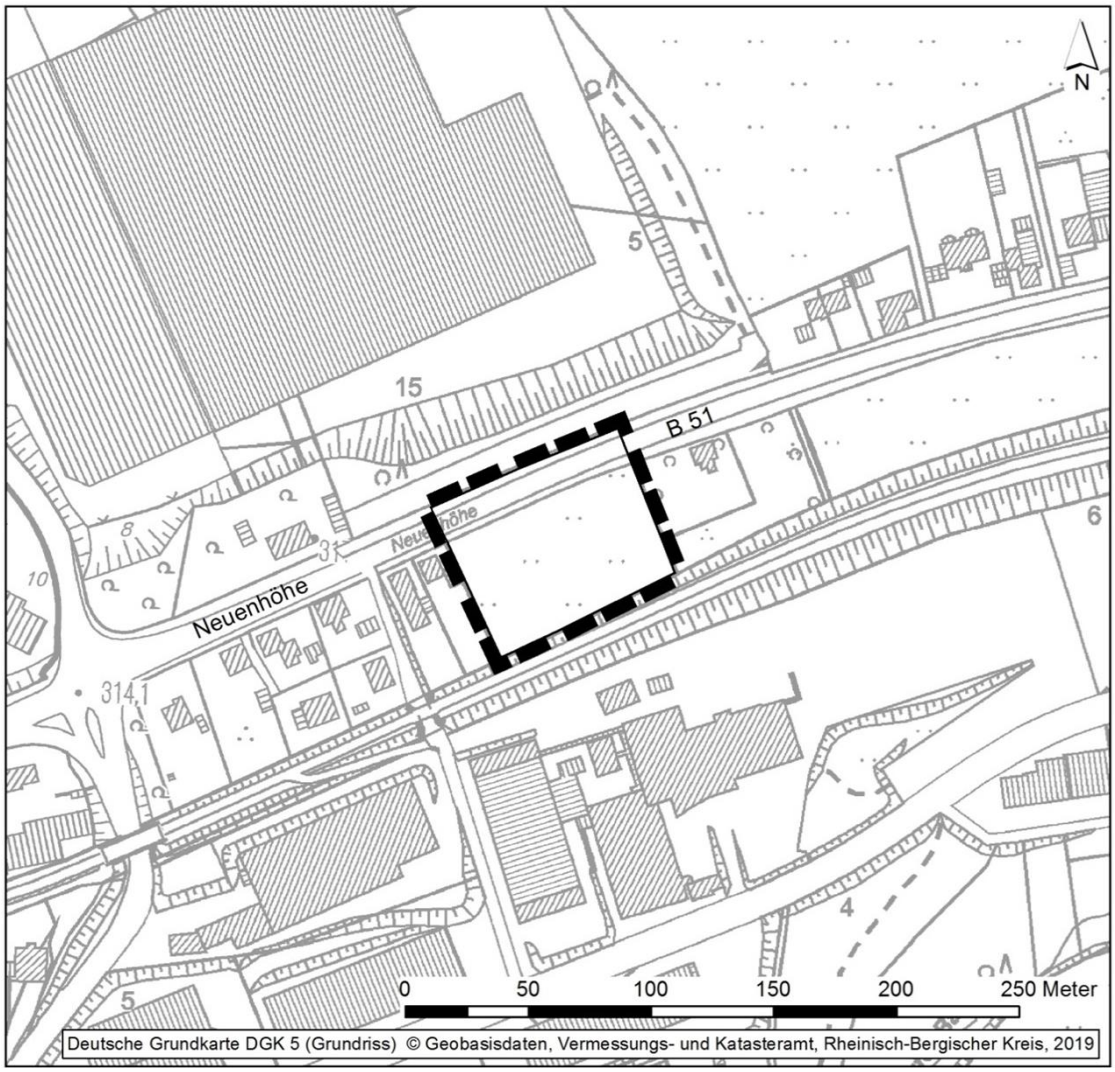
# Stadt Wermelskirchen

# Textliche Festsetzungen zum Angebotsbebauungsplan Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“




Stand März 2023

# Inhalt

## Textliche Festsetzungen


**I. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Baugesetzbuch (BauGB) 2**

1.1 Art der baulichen Nutzung / Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 2

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen 2

1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche 2

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche 2

1.5 Nebenanlagen 2

1.6 Stellplätze und Garagen 3

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen 3

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 3

1.9 Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen 3

1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren 6

**II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW) 7**

**III. Hinweise 8**

# Textliche Festsetzungen als schriftlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“

## I. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Baugesetzbuch (BauGB)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung / Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in den im Bebauungsplan als Teilbereich 2 gekennzeichneten Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Teilbereichen (MI 1 und MI 2) nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb des im Bebauungsplan als Teilgebiet MI 1 festgesetzten Bereiches darf gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO die Firsthöhe der baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe von 332,50 m ü. NHN nicht überschreiten.

Innerhalb des im Bebauungsplan als Teilgebiet MI 2 festgesetzten Bereiches darf gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO die Firsthöhe der baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe von 330,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

### 1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Im Bebauungsplan ist die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,8 zulässig.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung für einzelne Bauteile (Balkone, Terrassen, Erker) bis max. 3,00 m ist, wenn keine sonstigen Festsetzungen und/oder bauordnungsrechtliche Gründe dagegensprechen, im Ausnahmefall zulässig.
Der in der überbaubaren Fläche MI 2 im Plan als „Durchgang“ gekennzeichnete Bereich, ist im Erdgeschoss von einer Bebauung ausgeschlossen. Der Durchgang ist offen zu halten, um bei Starkregen Regenwasser in den südlichen Grundstücksbereich ableiten zu können. Gemäß Beschreibung im „Bericht zur Abwasserableitung“ zu diesem Bebauungsplan ist dort eine mind. 1,00 m breite Wegefläche auszugestalten. Das Gefälle ist zur südlichen Grundstücksgrenze auszurichten. Die Wegefläche ist mit mind. 10 cm hohen Randsteinen einzufassen, damit das abfließende Regenwasser nicht auf angrenzende Bauflächen übertreten kann.

### 1.5 Nebenanlagen

Die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Ver- und Entsorgung für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser des Plangebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

### 1.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der allgemein überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.
Stellplätze sind ausnahmsweise auch auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, zulässig.

Wasserdurchlässige Ausgestaltung privater Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die Stellplätze in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite mind. 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund auszuführen. Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.
Unabhängig davon sind die Regenwasserableitung und Versickerung der Oberflächenwässer zu gewährleisten.

### 1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der vorliegenden Fach- und Ausführungsplanung im Bebauungsplan festgesetzt.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird festgesetzt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, innerhalb der dem Straßenkörper angrenzenden Fläche zulässig und vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zu dulden sind.

### 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Technischen Betriebe Remscheid (TBR) wird in dem Plangebiet gemäß Plandarstellung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, welches das Recht für den Versorgungsträger umfasst, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren sowie das Recht, unterirdische Kanalleitungen herzustellen und zu unterhalten.
Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind allgemein unzulässig.
Eine Befestigung der Oberfläche zur Nutzung der Befahrbarkeit oder als Stellplatzfläche ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausnahmsweise zulässig.

### 1.9 Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen unter Punkt 1.9 sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

**MK 1 Pflanzung von Einzelbäumen 1. Ordnung, 5 Stück**

Entlang der Grundstücksgrenze zur B 51 sind zur ökologischen Aufwertung, zur Gliederung und Gestaltung 5 Einzelbäume 1. Ordnung zu pflanzen.
Als Mindestqualität sind viermal verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm zu verwenden. (Ho 4xv. m. Db. 20 – 25 StU). Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und FLL Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege sowie Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, zu erfolgen.
Hierbei ist aufgrund des schmalen Bankettstreifens besonders darauf zu achten, dass den Bäumen eine entsprechend große Baumgrube von mind. 12 m³ zur Verfügung steht.

Im Zuge der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung ist eine Auswahl der folgenden Baumarten möglich (ggf. Sorte nach GALK Straßenbaumliste)

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn<br>(ggf. Sorte GALK Straßenbaumliste) |
| Acer platanoides | Spitzahorn<br>(ggf. Sorte GALK Straßenbaumliste) |
| Tilia cordata | Winterlinde<br>(ggf. Sorte GALK Straßenbaumliste) |

Die Pflanzen sind mittels einer stabilen Baumsicherung (z.B. Dreibock) zu sichern und dauerhaft zu erhalten bzw. soweit erforderlich zu ersetzen.

**MK 2 Anlage von privaten Grünflächen / Bankettbereiche**

Die südlich der B 51 befindlichen Bankettstreifen, auf denen die Einzelbaumpflanzung MK 1 festgesetzt sind, ist nach Modellierung das Gelände mit zertifiziertem gebietsheimischem Saatgut einzusäen.
Hierbei ist die Einsaat gemäß LAP mit regionalem Saatgut Ursprung 7 – Rheinisches Bergland / Produktionsbezeichnung Westdeutsches Berg- und Hügelland (4) nach DIN 18917 und FLL Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut durchzuführen.
Sonstige handelsübliche Einsaaten sind nicht geeignet. Die Bodenarbeiten haben nach DIN 18915 zu erfolgen.
Vor Einsaat ist eine Bodenvorbereitung mit Fräse oder Kreiselegge durchzuführen. Wurzeln, Steine und sonstige erdfremde Bestandteile sind abzulesen und abzufahren. Die Flächen sind gleichmäßig anzudrücken und unter Berücksichtigung der Bodensetzung fein zu planieren. Im Anschluss ist eine fachgerechte Ansaat in zwei gekreuzten Arbeitsgängen mit je der Hälfte der Saatgutmenge vorzunehmen. Das Saatgut ist nicht einzuarbeiten. Die Flächen sind nach der Ansaat anzuwalzen.

**MK 3 Anlage von Grün- und Gartenflächen**

Unbebaute Nebenflächen sind als Grün- und Gartenflächen herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische und bodenständige Gehölze und Stauden zu verwenden und die Begrünung insektenfreundlich auszuführen.

Bei Pflanzung von Schnitthecken sind diese aus bodenständigen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Dabei sind zweimal verpflanzte Heckenpflanzen in der Höhe 100 – 125 cm zu verwenden. Die Pflanzung ist nach DIN 18916 auszuführen.

Mögliche Schnittheckensorten:

| | |
|---|---|
| Acer campreste | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Taxus baccata | Eibe |

**MK 4 Begrünung der Dächer in Flachdachausführung**

Flachdachteile der Baukörper sind, wenn sie nicht zur solartechnischen Nutzung dienen, intensiv zu begrünen.
Wenn eine Solaranlage auf dem Dach positioniert werden soll sind die Bereiche, die unterhalb der Solaranlage liegen, von einer Bepflanzung auszunehmen insofern kein sicheres Etablieren einer Vegetationsschicht gewährleistet werden kann. Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Die Planung und Umsetzung der Dachbegrünung hat nach der Dachbegrünungsrichtlinie – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen FLL in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu erfolgen.

**MK 5 Beschränkung der Bodenversiegelung und Herstellung in wasserdurchlässiger Bauweise**

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren volle Versiegelung nicht zwingend erforderlich sind. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind z.B. Wege und Plätze innerhalb des Grundstücks. Die Ausführung ist mit anerkannten „wasserdurchlässigen“ Baustoffen wie Natursteine in Verlegung mit grüner Fuge, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Mulchwege oder Kiesbelegen auszuführen.
Die Befestigungen sind gemäß FLL Richtlinie für die Planung, Ausführung und Unterhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen herzustellen. Für die Einsaat ist das Saatgut RSM 7.2.1 Landschaftsrasen – Trockenlagen ohne Kräuter oder regionales Saatgut zu verwenden. Insofern sich der örtliche Oberboden bautechnisch für die Verwendung der Vegetationsschicht eignet, ist dieser wiederzuverwenden.

**MK 6 Fassadenbegrünung**

Die Ausführung von Fassadenbegrünungen ist bei jedem einzelnen Hochbauvorhaben in Hinblick auf die Machbarkeit im Detail zu prüfen und bei Nichtausführung zu begründen.
Bei der Ausführung einer Fassadenbegrünung ist zur Qualitätssicherung jedoch zwingend die „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“ von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sowie die Empfehlungen der Fachvereinigung Bauwerksbegrünung e.V. (FBB) anzuwenden um u.a. Bauschäden zu vermeiden.

**S1 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen**

Schutz von Einzelbäumen, Baumhecken und wertvollen Gehölzstrukturen

Die mit S1 gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzstrukturen unterliegen dem Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 Teil Landschaftspflege (s. auch Kap. 5.2 Erläuterungen im LFB).
Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Stamm-, Wurzel und Kronenbereich zu erhaltenden Gehölze während der gesamten Bauzeit ausreichend vor Beschädigungen (mechanische Verletzungen, Eindringen schädlicher Stoffe in den Untergrund, Bodenverdichtungen durch Befahren, Freilegen der Wurzeln, Ablagern von Baumaterial im Wurzelbereich) geschützt werden.

Schutz und Sicherung eines Straßenbaumes innerhalb des Plangebiets

Der vorhandene Bergahorn an der B 51 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich des geplanten Mischgebiets ist zu sichern und zu erhalten. Bei einer Abgängigkeit ist der Baum zu ersetzen.

## 1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

**Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffiziens**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch den Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

**Kanalanschlusszwang**

Bauliche Anlagen, bei denen Schmutzwasser anfällt, sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen, welches das Schmutzwasser zur Kläranlage Solingen-Burg ableitet.

**Niederschlagswasserversickerung**

Die Dach- und Oberflächenwasser (Regenwasser) sind auf dem Grundstück, über einen jeweiligen Einzelnachweis der Bauvorhaben nach den geltenden technischen Vorgaben, zu versickern.
Für die Behandlung des Niederschlagswassers der Zufahrtsfläche mit LKW-Verkehr ist eine bauartenzugelassene Behandlungsanlage des DIBt zu wählen.

**Bodenaushub und Böschungen innerhalb des Plangebiets** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenaushub ist, wenn möglich, zur Geländemodellierung auf dem Grundstück zu belassen, ansonsten ordnungsgemäß zu entsorgen.

**Lärmschutz**

Das Baugebiet liegt in den Lärmpegelbereichen III bis VI. Die Lärmpegelbereiche sind im Plan dargestellt und gekennzeichnet.

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Büroräumen und Ähnliches muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R´w,ges = 30 dB betragen.
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmpegelbereich III – V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R´w,ges) gemäß Tabelle 7, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 Ausgabe Januar 2018, für die jeweiligen Lärmpegelbereiche wie folgt zu errichten:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A)) | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume |
|---|---|---|---|
| | | Erforderliches R´w, res des Außenbauteils in dB | |
| III | 65 | 35 | 30 |
| IV | 70 | 40 | 35 |
| V | 75 | 45 | 40 |
| VI | 80 | | |

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB (A) oder darüber liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.
Niedrigere Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La (dB) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung (Abb. 5.4.1. S. 42 Schalltechnisches Fachgutachten) dargestellt.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ausreichend sind.
Die hier getroffenen textlichen Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen des „Schalltechnischen Fachgutachten“ vom Büro ACCON, Köln.

## II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW)

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
Werbeanlagen als freistehende Anlagen (z.B. Stele) sind bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m über Gelände zulässig.
Bewegliche (laufende) Werbung sowie solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) sind unzulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung Straßen.NRW.

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### DN Dachgestaltung

Im Plangebiet MI 1 sind geneigte Dachformen auszuführen. Dabei sind Satteldächer oder Zeltdächer zulässig.

Die Mindestdachneigung bei Satteldächern ist größer als 35° auszuführen.
Die Mindestdachneigung bei Zeltdächern ist größer als 25° auszuführen

Im Plangebiet MI 2 sind die Dachformen Flachdach, Satteldach und Pultdach zulässig.
Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Bei Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung kann davon abgewichen werden.

Die Farbe der Dacheindeckung ist in dunkelfarbigen Materialien auszuführen.

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen unzulässig ist.

### Fassadengestaltung

Glasierte Werkstoffe, Wellbleche und polierte Natur- und Kunststeine sind generell unzulässig. Verkleidungen, die Materialien nur vortäuschen, sind nicht zulässig.

## III. Hinweise

### Sichtfelder

Die Sichtfelder im Anbindungsbereich zur B 51 sind auf Dauer von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenabstellflächen) und Aufwuchs über 0,50 m Höhe freizuhalten.

### Lichtimmissionen zur Bundesstraße und Gebietsbeleuchtung

Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zur B 51 sind so aufzustellen und abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser klassifizierten Straße weder behindert noch geblendet wird.
Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung Straßen.NRW.
Bei der Gebietsbeleuchtung sind nachweislich insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweißes LED Licht) zu verwenden. Nach oben, in den Himmel gerichtete Beleuchtungen, wie z.B. Fassadenbeleuchtungen durch Bodenstrahler, sind nicht zulässig.
Um nachweislich weitreichende Störungen von ziehenden oder im weiteren Umfeld brütenden Vogelarten zu vermeiden, muss die notwendige Außenbeleuchtung von oben herab erfolgen und möglichst wenig in benachbarte Gehölzbestände sowie in den Himmel abstrahlen.

**Minderung von Tötungsrisiko für Vögel**

Zur Minderung des Tötungsrisikos von Vogelarten sind insbesondere in den nach Süden gerichteten Gebäudefassadenteilen reflexionsarme Fenstergläser zu verwenden. Diese Glastypen sollten mit geprüft geringer Kollisionswahrscheinlichkeit (Kategorie A, hochwirksam – „Vogelschutzglas“ nach ONR 191040) gekennzeichnet sein.
Sollten großflächige (größer 5 m² /oder 2 x 3 m) oder zusammenhängende Fenster- und Glasflächen bei den Neubauten eingebaut werden, sollten diese für Vogelarten „gefährlichen“ Glasflächen entsprechend optisch kenntlich gemacht werden, wodurch das Kollisionsrisiko erheblich reduziert werden kann. Dazu bestehen verschiedene Möglichkeiten, die in Leitfäden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (SCHMID et al. 2012) und des Naturschutzbundes Deutschland (VON LINDEINER et al. 2010) sowie in einer Arbeit von HAUPT (2011) übersichtlich zusammengestellt werden.

**Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln**

Sollten im Plangebiet Kampfmittel gefunden werden, obwohl in Teilen der Fläche eine Untersuchung des Kampfmittelräumdienstes ohne Ergebnis stattgefunden hat, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Wermelskirchen oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**Denkmalschutz**

In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal „Ehemalige Landschule“, Neuenhöhe Nr. 85, Denkmal-Nr. 100. Bei der Realisierung einer Bebauung im Plangebiet ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zu stellen.

**Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmalen**

Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Wermelskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen im Bereich des Grundstücks der B 51 Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation.
Im Zuge der Umsetzung der Planung sind diese Leitungen zu schützen und Eingriffe in diese Bereiche mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

**Baugrund**

Für das Plangebiet liegt eine Bodenuntersuchung über den Bodenaufbau und die Sickerfähigkeit des Bodens vor. Weitere Untersuchungen sind für die jeweiligen Baukörper, im Hinblick auf die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes, noch erforderlich.

**Bodenschutz**

Boden ist nicht vermehrbar. Außerdem enthält er ein zur späteren Wiederbegrünung wichtiges Genpotential. Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen.

Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden. Die Baufahrzeuge müssen zur Vermeidung von Schäden durch Treib- oder Schmierstoffe dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllungen sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten, sowie die allgemein anzuwendenden Regeln der Technik zu beachten.

Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300.

**Artenschutz / Bauzeitenregelung**

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar einschließlich zulässig.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I Vorprüfung) wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

**Ausgleichsmaßnahmen**

Das Defizit von insgesamt 34.844 ökologischen Wertpunkten wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.
Gemäß der Zusage des Rheinisch Bergischen Kreises vom 07.02.2022 Zeichen: Amt 67 Planung und Landschaftsschutz, wird von der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass der Rheinisch Bergische Kreis Ökopunkte nach dem System LUDWIG aus einer Offenlandmaßnahme für den erforderlichen Ausgleich dieses Bebauungsplanes reserviert und bereithält. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird demnach durch Maßnahmen vor Ort und durch das Ökokonto des Rheinisch Bergischen Kreises erbracht.

**Hinweis auf Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Gesetzestexte, Verordnungen und rechtlichen Hinweise können im Bürgerzentrum der Stadt Wermelskirchen, Telegrafenstraße 29-33 während der Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung, 3. Etage, eingesehen werden.

Aufstellung der Textlichen Festsetzungen
Wolfgang Schindler
Stadtplaner, Wermelskirchen
März 2023

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**ÜBEREINSTIMMUNG**

Durch die Verwendung der aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) wird die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zum Stichtag 28.03.2022 bestätigt.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wermelskirchen, den 22.06.2023

gez. i.A. Florian Leßke
Amtsleiter Amt für Stadtentwicklung

**ENTWURF UND AUSARBEITUNG**

Für den Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Wermelskirchen, den 22.06.2023

gez. Wolfgang Schindler
Stadtplaner

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschloss am 14.05.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 16.09.2019 bis zum 18.10.2019.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2019 frühzeitig am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 18.10.2019 gesetzt.

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**ERNEUERUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschloss am 23.05.2022, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern und den Aufstellungsbeschluss entsprechend zu erneuern sowie den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2022 bis zum 22.07.2022 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2022 an der Planung beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 22.07.2022 gesetzt.

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen am 19.06.2023 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen.
Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat den Bebauungsplan am 19.06.2023 als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt.

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen vom 19.06.2023 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
Die Bekanntmachung wurde am 23.06.2023 angeordnet.

Wermelskirchen, den 23.06.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin

**INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wermelskirchen, den 03.07.2023

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin