



## Stadt Mechernich

### Bebauungsplan Nr. 158 „Im Schoß“ im Ortsteil Schützendorf



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) Bildflugdatum: 24.02.2021  
genordet, ohne Maßstab

## Textliche Festsetzung

**Stand: Januar 2024**

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (jeweils als Obergrenze) festgesetzt.

2.2 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FB) der jeweiligen Hauptgebäude, darf nicht mehr als 0,5 m über Bezugspunkt liegen.

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude über OK FB wird gemäß Nutzungsschablone wie folgt begrenzt:

- in den Gebieten WA 1 und WA 2, mit einer zulässigen eingeschossigen Bauweise, maximal 7,5 m bei einer Dachneigung von 30 - 42°

2.3 Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe).

#### **2.4 Nebengebäude:**

Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit begrüntem Flachdach bei einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 3,0 m über OK FB.

2.5 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist in Meter über Normalhöhennull (m NHN) in der Planzeichnung festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

### **3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser im Gebiet WA 1 und Einzel- und Doppelhäuser im Gebiet WA 2, gem. Planeinschrieb.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig.

3.4 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch überdachte Terrassen sowie durch Balkone / Altane um bis zu 2,0 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

#### **4. Stellplätze, Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie deren seitlichen Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen und zwischen der vorderen bzw. jeweiligen Planstraße zugewandten Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

4.2 Garagen und Carports im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Bei Garagen und Carports ist ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mechernich (12.11.2021) wird hingewiesen.

4.3 Die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind vollständig auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mechernich vom 12.11.2021 herzustellen und im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.

#### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m<sup>3</sup>.

Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen sowie Gartenhäuser sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m<sup>3</sup>.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Zulässigkeit bezieht sich auf eine Hauptwohnung und eine, in der Fläche deutlich kleinere, sogenannte Einliegerwohnung (bis zu maximal 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung).

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

##### **7.1 Vorgartenzonen**

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

Die Vorgartenzonen sind als begrünte und bepflanzte Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind unzulässig.

Private Zuwege zu Gebäudeeingängen, Gehwege und Gartenwege sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Zufahrten sind maximal bis zu der Breite des damit verbundenen jeweils anfahrbaren Stellplatzes oder der jeweils anfahrbaren Garage/Carport zulässig.

**7.2 Retentionszisterne**

Auf jedem Baugrundstück ist eine unterirdische Retentionszisterne, die auch zur Gartenbewässerung geeignet ist, mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> (5.000 l davon mindestens 3.000 l Rückhaltevolumen und 2.000 l Nutzvolumen) zu errichten, in die das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen zwischenspeichern ist. Die Retentionszisterne muss in jedem Fall mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Ausnahmsweise ist die Regenrückhaltung auch innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Stadt Mechernich nachzuweisen.

**7.3 Energieeffiziente, insektenschonende und bedarfsorientierte Beleuchtung**

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier (insbesondere Insekten), zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung wird empfohlen eine umweltfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (Orientierung: 1.700 bis max. 3.000 Kelvin, Farbtemperatur warmweiß, gelblich, orange, amber). Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Es sind nur Leuchten zu verwenden die unterhalb der Horizontalen (unterer Halbraum) abstrahlen (upward light ratio ULR = 0 Prozent). Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu schalten (z.B. mit Bedarfschalter, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, smarte Steuerung).

**8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 BauGB)****8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Initialpflanzung von heimischen Sträuchern in Gruppen gleicher Art einen lückenhaften Sichtschutz / Eingrünung zu den angrenzenden Freiflächen bilden.

**8.2 Baumpflanzungen**

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

**8.4 Straßenbäume**

Entlang der Planstraße sind straßenbegleitend mind. 9 Laubbäume als Hochstamm gem. der Artenliste für Pflanzungen im Anhang anzupflanzen.

**8.5 Durchführungsbestimmungen für Anpflanzungen:**

Die Anpflanzungen (Nr. 7.1 Vorgartenzone, Nr. 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (außer Nr. 8.4) und B. Nr. 3 Einfriedung vom Abfallbehältern) sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes durch Erstbezug auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe auf Antrag um ein Jahr verlängert werden.

Auf die Artenverwendungslisten im Anhang wird hingewiesen.

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

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke nur für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Gärten und Stellplätze mit ihren Vorflächen und Terrassen zulässig.

Es wird empfohlen für die Befestigung von Abböschungen/ Hangsicherung vollständig abbaubare Erosionsschutzmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zu verwenden.

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

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW (2018)

Auf der Grundlage des § 89 BauO NRW 2018 werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

### **1. Dächer**

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude innerhalb der zulässigen eingeschossigen Bauweise nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 42° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### **2. Dachmaterialien**

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

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

RAL 8022 (braun)

RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz).

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

### **3. Hecken als Einfriedung**

Einfriedungen von (privaten) (Bau)grundstücken sind nur als Heckenpflanzungen aus heimischen und klimaresilienten Gehölzen bis zu einer maximalen Heckenhöhe von 2 m aus Arten der Pflanzliste im Anhang zulässig. Die Heckenpflanzung ist nur mit einer offenen Zaunkonstruktion aus Metall oder Holz kombinierbar (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun, kein Kunststoff). Die Zaunkonstruktionen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Das Anbringen eines Sichtschutzes (z.B. Sichtschutzstreifen aus Kunststoff) an oder in die offenen Zaunkonstruktionen ist unzulässig.

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

*Empfehlung: Im Sinne einer effektiven Grundstücksausnutzung, auch vor dem Hintergrund der Vorschriften des Nachbarrechts NRW -Abstandsregelung bei Pflanzungen an der Grundstücksgrenze- bietet es sich an, in Abstimmung mit den*

*Grundstücksnachbarn eine Grundstückseinfriedung -Zaunelement wie festgesetzt- gemeinschaftlich zu errichten und diese von beiden Seiten mit einer Hecke -wie festgesetzt- zu begrünen, die jeder Grundstückseigentümer auf seiner Seite pflegt.*

#### **4. Einfriedung von Abfallbehältern**

**Einfriedung von Abfallbehältern**  
Die vom öffentlichen Raum einsehbaren Standorte für Mülltonnen sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Sträuchern entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu umpflanzen oder in Schränken unterzubringen, so dass sie nicht einsehbar sind.

#### **5. Wärmepumpen und Klimaanlage**

Bei optischer Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum wird aus städtebaulichen Gründen empfohlen die Gerätestandorte von Wärmepumpen sowie Klimaanlage und ähnlichen Anlagen nicht einsehbar zu gestalten.

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

#### **6. Ordnungswidrigkeit**

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

### **C. Kennzeichnungen und Hinweise**

#### **1. Erdbebenzonen**

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

Gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.“

**2. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, 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.

**3. Arten- und Biotopschutz**

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

Eine Fällung von Bäumen bzw. die Entfernung von Hecken oder Ziergehölzen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 01.10 – 28.02. durchzuführen ist (vgl. § 39 Abs. 5 S.2 BNatSchG).

**4. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

**5. Bleibelastungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 befindet sich nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halten im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NRW aus dem Jahr 1986 in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens durch das Schwermetall Blei zwischen 200 und 500 mg Blei pro kg Boden zu erwarten ist.

Im Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind Bodenuntersuchungen auf Grundlage des Altlastenerlasses, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen erforderlich.

**6. Grundwasserstände**

Im Plangebiet sind flurnahe Grundwasserstände zu erwarten.

**Anhang: Artenliste für Pflanzungen (nicht abschließend)****Artenliste 1:****Pflanzqualität Bäume, Hochstämme 3 x verpfl. mit Ballen, 150 - 200 cm**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer plantanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Artenliste 2:****Pflanzqualität Sträucher: Heister 2 x verpfl., 80 - 120 cm**

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hundsrose, Heckenrose (*Rosa canina*)  
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)

**Artenliste 3: Obstbäume**

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

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

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

**Artenliste 4: Kletterpflanzen**

Efeu (Selbstklimmer), *Hedera helix*  
Wilder Wein (Selbstkl.), *Parthenocissus tricuspidata*  
Geißblatt (mit Rankhilfe), *Lonicera periclymenum*  
Waldrebe (m. Rankhilfe), *Clematis vitalba*

Die **Artenliste** kann um standortheimische klimaresillente Gehölze erweitert werden (Dies sind alle heimischen Gehölze, die bei den Standortbedingungen gut gedeihen).