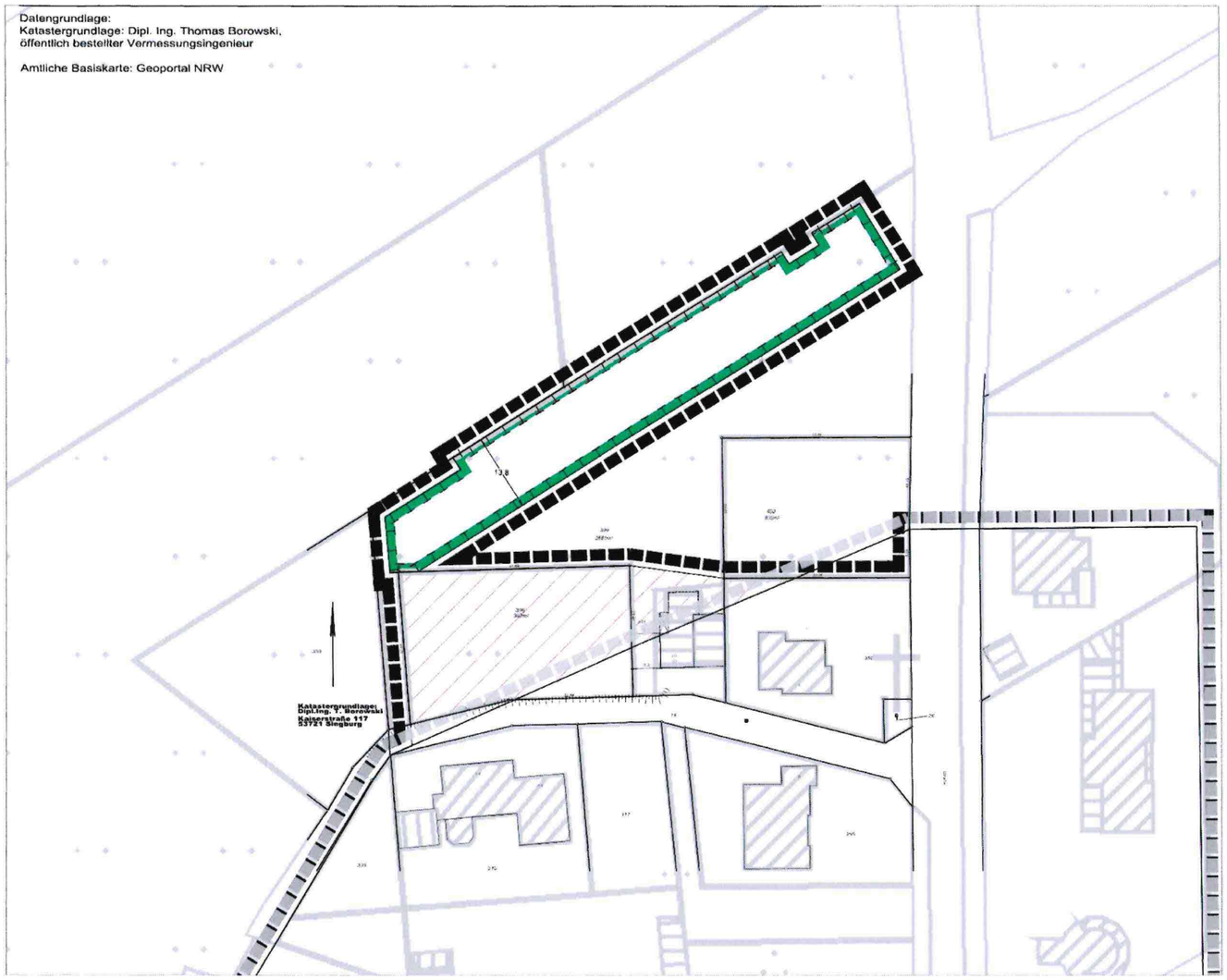
Ortslagenabgrenzugnssatzung Neßhoven - 2. Änderung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Datengrundlage:
Katastergrundlage: Dipl. Ing. Thomas Borowski,
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Amtliche Basiskarte: Geoportal NRW



Legende

Umgrenzung von Flächen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

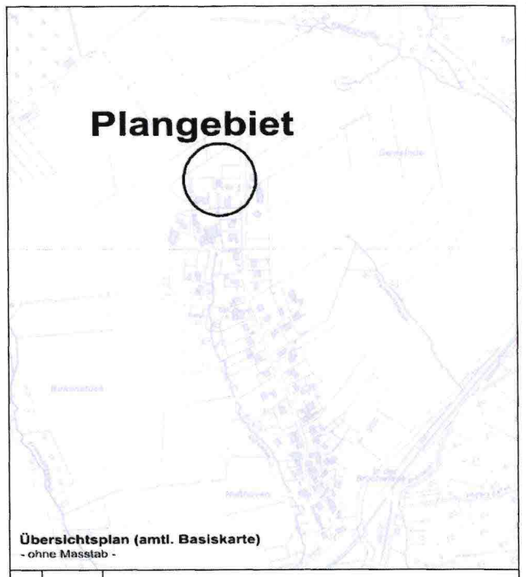
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung Neßhoven - 2. Erweiterung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung Neßhoven - gem. 1. Erweiterung (Stand Nov. 2000)
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nachrichtliche Darstellungen

in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehende Grundstückfläche

Plangebiet



Übersichtsplan (amtl. Basiskarte)
- ohne Masstab -

Index	Datum	Art der Änderung
a		

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Projekt	Ortslagenabgrenzungssatzung Neßhoven 2. Änderung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB		Nr.: 643-22
Planungsphase	Satzungsbeschluss gem. § 7 GO NRW i.V.m. § 34 ABs. 4 Nr. 3 BauGB		Index: a
Planinhalt	Planurkunde		Maßstab: 1:500
Blattgröße: DIN A1	Bearbeitet: -	Gezeichnet: Kroll	Datum: 11.12.2024

Gemeinde Much
Ortsteil Neßhoven

N

Aufstellung
am 01.06.2024 aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB
durch Beschluss der Ortsgemeinde.

Much, 26.6.2025
(Ort, Datum, Bürgermeister)

Offenlage
vom 01.08.2024
bis 31.08.2024
gem. § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Much, 26.6.2025
(Ort, Datum, Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Beteiligung der Behörden gemäß § 13 i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben
vom 03.08.2020 bis 05.09.2024

Much, 26.6.2025
(Ort, Datum, Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
am 25.05.2025
gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Much, 26.6.2025
(Ort, Datum, Bürgermeister)

Ausfertigung
Die Ergänzungssatzung, bestehend aus dieser Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
Eine Begründung ist als Anlage beigefügt.

Much, 26.6.2025
(Ort, Datum, Bürgermeister)

Bekanntmachung
am _____
gem. § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Much, 26.6.2025
(Ort, Datum, Bürgermeister)

Ortslagenabgrenzungssatzung „Neßhoven“
2. Änderung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Much
Ortsteil Neßhoven
Rhein-Sieg-Kreis
Nordrhein-Westfalen

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für den Satzungsbeschluss
gem. § 7 GO NRW i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Bearbeitungsstand: 12. November 2024

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise I-1

Rechtsgrundlagen I-3

A. Inhalte I-4

B. Textliche Festsetzungen I-5

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) I-5

a) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) I-5

2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) I-5

C. Hinweise I-6

1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung I-6

2. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen - Pflanzliste I-10

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk I-11

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile der Ergänzungssatzung sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
  u.a. mit Darstellung der naturschutzfachlichen Planungsbelange
- Artenschutzrechtliche Prüfung I, Ortsranderweiterung Much, Ortsteil Neßhoven; Büro für Freiraumplanung (D. Liebert), 52477 Alsdorf, 19.07.2023

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen dieser Satzung treffen nur Vorgaben zu landschaftspflegerischen Maßnahmen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

Für die Flächen mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" wird als Entwicklungsziel eine Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Die Baumhecke ist mindestens dreireihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die mittlere Reihe sind Bäume 1. und/oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu verwenden. Für die äußeren Reihen sind Bäume 2. Ordnung und/oder Sträucher gem. Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe dürfen bei Bäumen maximal 8,0 m und bei Sträuchern maximal 1,5 m betragen.

Mindestens 60 % der Grundstücksfläche sind flächendeckend zu begrünen und dürfen nicht baulich genutzt werden. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden.

2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Umgang mit Oberboden / Erdarbeiten

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Hinweise zum Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Um den allgemeinen Vorgaben der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nachzukommen, sind gem. der artenschutzrechtlichen Prüfung neben der Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zu beachten:

• Vermeidung von Lichtverschmutzung

Beleuchtungsplanung gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN (2019 - Skript 543; https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_aufl.pdf)

• Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Vermeidung von Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten.

Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden (max. 8% Spiegelung). Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.

Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach, https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf .

Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises

Hinweis zu Lichtemissionen:

Notwendige Beleuchtungen des privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Es sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nicht nach oben und möglichst wenig waagerecht abstrahlen. Folgende Leuchtmittel sind empfehlenswert: LED mit geringem Blaulichtanteil im Lichtspektrum zwischen 480 nm und 640 nm und einer Farbtemperatur von max. 2000 K wie bspw. Amber-LED.

Die Betriebszeiten der Beleuchtung sollen dem Bedarf angepasst sein (z.B. durch Bewegungsmelder oder jahreszeitenangepasste und bedarfsoptimierte Beleuchtungszeiten).

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden:

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Hinweis zur Sammlung von Niederschlagswasser

Der Rhein-Sieg-Kreis empfiehlt die Errichtung einer Regenwasserzisterne zur Reduzierung der Nutzung von Trinkwasser für die Gartenbewässerung.

Hinweis auf Starkregengefährdung

Auszug Starkregengefahrenhinweiskarte, extremes Ereignis
(https://www.geoportal.nrw/?activetab=map)

Hinweis zu Leitungen der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. (...)

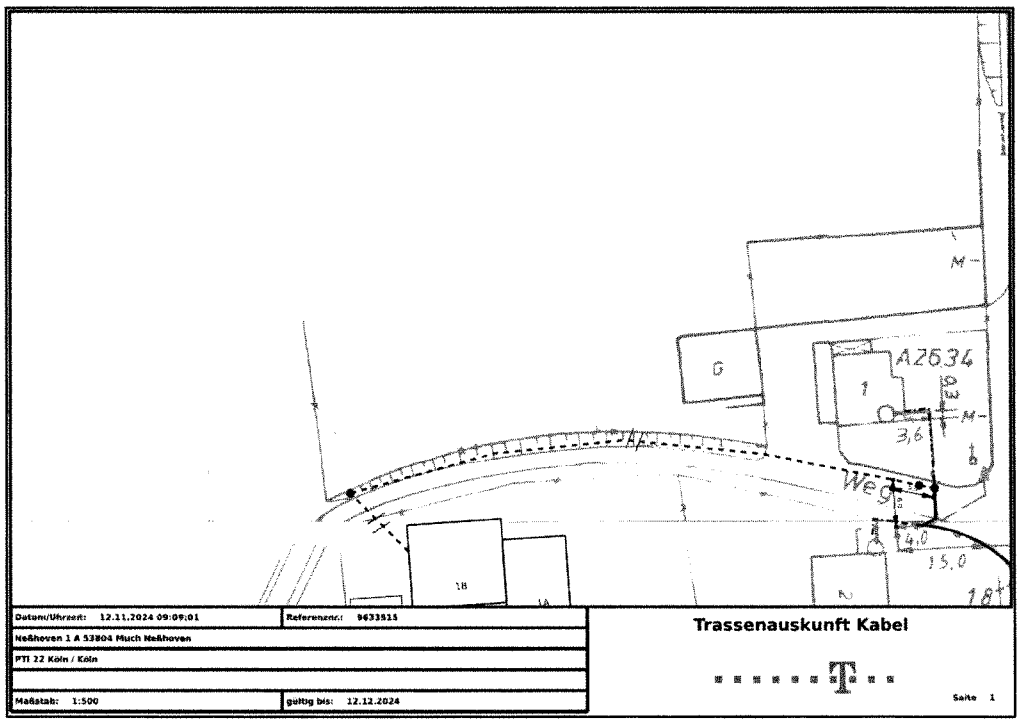
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. (...)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL West, PTI 22

Innere Kanalstr. 98
50672 Köln



Trassenauskunft Telekom

2. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen - Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuchen	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weissdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Gemeinde Much
Norbert Büscher
Bürgermeister

.....

Much, 26.6.2025

Ausgefertigt:

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und diesem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt:

Gemeinde Much
Norbert Büscher
Bürgermeister

.....

Much, 26.6.2025