
Gemeinde Much

35. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Much-Kutzbach“

Textliche Festsetzungen

Stand: 28.03.2025 (Entwurf zur erneuten Veröffentlichung)

Hinweis: Ergänzungen und Änderungen zur erneuten Veröffentlichung / öffentliche Auslegung sind in grüner Schrift ausgeführt.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 von Hundert (hier: 0,6) überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, sofern je überschrittenem Quadratmeter mindestens zwei Quadratmeter extensive Dachbegrünung angelegt werden (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1).

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 18 und § 21a BauNVO

2.2.1 Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass (Tief-)Garagengeschosse in Bestands-, Ersatz- oder Neubauten nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird als maximale Gebäudehöhe gem. Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

2.3.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden als maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) ü. NHN gem. Planeintrag festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes. Einzelne technische Einrichtungen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten.

3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

3.1 Garagen sowie überdachte und nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Fahrradabstellanlagen und -plätze sind von diesen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

4.1 Die Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind bis zu einem Neigungswinkel von 15° mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. HESA D610 oder gleichwertig) eingesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4.2 Bei Abrissmaßnahmen außerhalb der gesetzlichen Vorgaben (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, vgl. auch die unter D) aufgeführten Hinweise zum Artenschutz) ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle des Gebäudes auf gebäudebrütende Vogelarten durchzuführen. Werden Hinweise gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.

4.3 Maximal fünf Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten ist eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung von Fledermäusen (Kotspuren, Drüsensekret) über eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Werden mehr als zwei Fledermäuse gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 6 Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es kann eine Auswahl aus der unter dem Titel „Zukunftsbäume für die Stadt“ in Zusammenarbeit mit dem Bund deutscher Baumschulen (BdB) aus der GALK-Straßenbaumliste entwickelten Liste getroffen werden, beispielsweise:

Acer campestra „Elsrijk“ (Feldahorn)
Acer platanoides „Cleveland“, „Columnare“, „Doeborath“, „Olmstedt“ (Spitzahorn)
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche)
Crataegus monogyna „Stricta“ (Säulen-Dorn)
Pyrus calleryna „Chanticleer“ (Stadtbirne)
Pyrus communis „Beech Hill“ (Wildbirne)
Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata „Greenspire“, „Rancho“ (Winterlinde)

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets wird gem. Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. der von diesen beauftragten Firmen festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten und eine Überfahrbarkeit der Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w, ges}$ zulässig.

4.2 Anforderungen an Schlafräume

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

4.3 Schutz der Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr von $L > 62$ dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

8. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 44 LWG NRW

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist nur zulässig, sofern auf dem Baugrundstück eine Rückhaltung erstellt und betrieben wird. Die Obergrenze für die gedrosselte Einleitung ist nachfolgend in Abstimmung mit den Gemeindewerken der Gemeinde Much festzulegen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 BAUO NRW)

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Mansardflachdach oder Flachdach auszubilden. Die geneigten Dachflächen der Mansardflachdächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

1.2.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwechhäuser) sind nur bei einer Dachneigung von über 36° zulässig und sind je Dachseite jeweils nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Sie dürfen insgesamt die Hälfte der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Einzellänge einer Dachgaube darf 3,0 m nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzverordnung für die Wahnbachtalsperre und ist überwiegend der Wasserschutzzone III zuzuordnen. Der nördliche Rand des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich). Die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Die hier evtl. erforderlichen Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen. Dies gilt insbesondere für die Lagerung, den Umschlag oder die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen. Für den Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist eine Genehmigung gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wahnbachtalsperre erforderlich.

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 der am 14.06.1993 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung der Wahnbachtalsperre sind Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere, die eine bauliche Nutzung festsetzende Festsetzung enthalten, innerhalb der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich) genehmigungspflichtig. Eine Auflistung der genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist der Wasserschutzgebietsverordnung zu entnehmen. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

2. Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 56. Gemäß dem Fachportal NWSIB befindet sich der Bereich nicht im Bereich der Ortsdurchfahrt von Much. Die Ortstafel der Gemeinde Much befindet sich jedoch westlich des Plangebiets, so dass das Plangebiet innerhalb der Ortslage Much liegt. Daher wird derzeit noch geprüft, inwieweit die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone für die Planung relevant ist.

Die gem. § 9 Abs. 2 FStrG vorgeschriebene Anbau- und Werbeverbotszone (20 m) sowie die Anbaubeschränkungszone (40 m) der Bundesstraße B 56 werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

D) HINWEISE

1. Hinweise zum Artenschutz

Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen bzw. Vogelbruten

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) sind alle Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Bauzeitenregelung (u. a. Abschieben von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09.

eines Jahres ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen sind für Vögel ebenfalls auszuschließen.

Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Fledermausindividuen

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, ist auf eine Nachtbeleuchtung sowie Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmerung bei Temperaturen von über 5 Grad Celsius zu verzichten. Des Weiteren sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden. Es sind im Plangebiet Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z.B. Natriumdampflampen), und damit Fledermäuse, haben.

Vogelschlag an Gebäuden

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

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 waagrecht 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).

2. Bau- und Bodendenkmale

Wenige Meter nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal an der Zeitstraße 21. Es handelt sich um ein historisches Wohnhaus und eine Wirtschaftsanlage aus dem Jahre 1904 (zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus mit Satteldach und Bruchsteinkeller). Auf das Baudenkmal ist städtebaulich Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sollten die zwischen Änderungsbereich und Denkmal vorhandenen Gehölze an der Zeitstraße erhalten bleiben, um Beeinträchtigungen des Baudenkmals zu vermeiden.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person,

die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

3. Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Gemeinde Much -Ordnungsamt- zu verständigen.

4. Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

5. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten.

6. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Much – Rathaus der Gemeinde Much, Hauptstraße 57, 53804 Much – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.