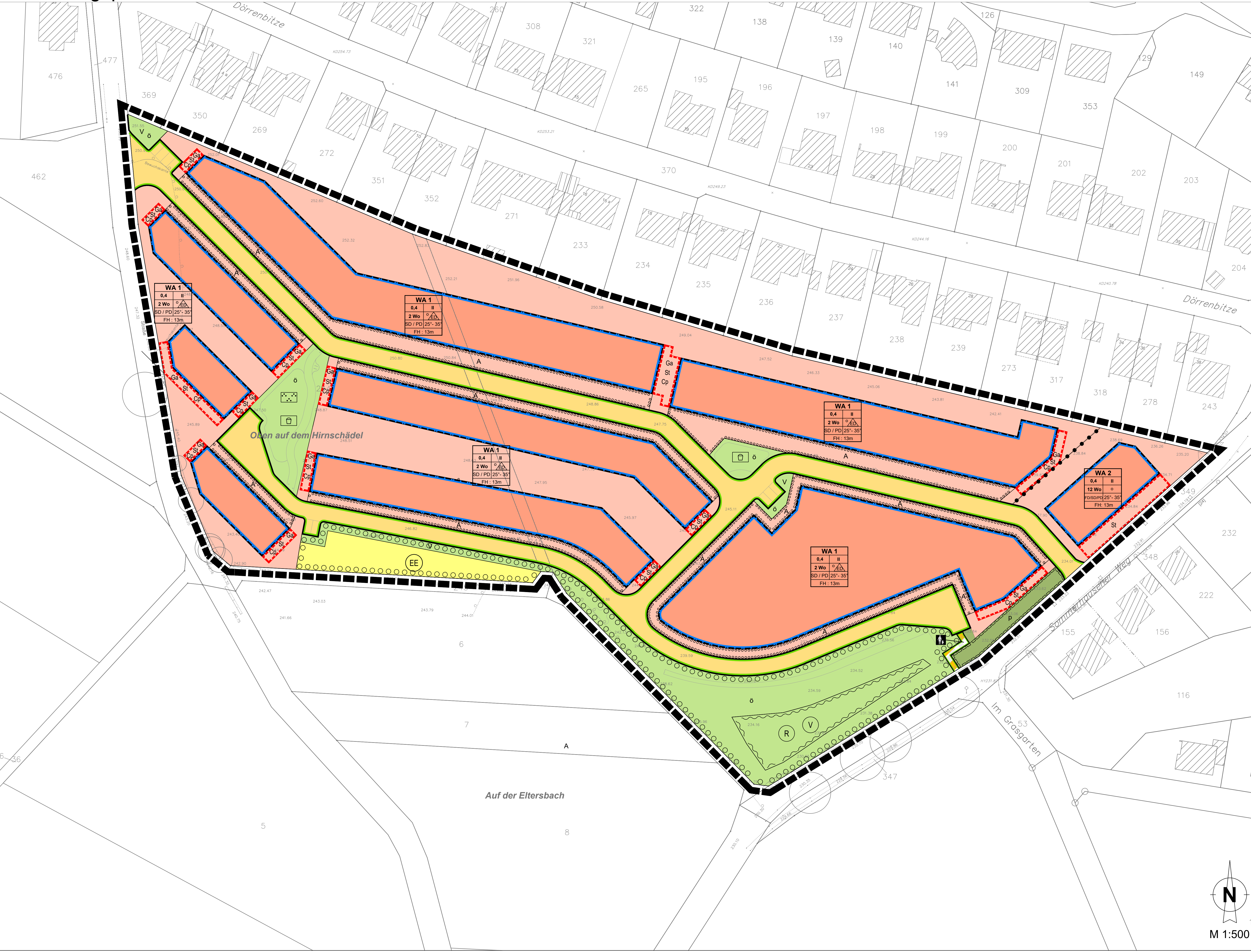


# Bebauungsplan Nr. 22 "südlich Dörrenbitze"



## Planzeichenerklärung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

**WA** Allgemeine Wohngebiete (überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche)

**2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

**0.4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe der Gebäude in Metern über der Bezugshöhe (Bezugshöhe werden im späteren Entwurf ergänzt)

**FD** Flachdach

**SD** Satteldach

**PD** Pultdach

**BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

**o** offene Bauweise

**EA** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**BA** Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB

**St** Straßenverkehrsfläche

**Ga** Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Op** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**f** Gehweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

**V** Flächen für Versorgungsanlagen

**W** Flächen für die Wasserversorgung

**V** Versickerungsbecken

**R** Regenrückhaltebecken

**EE** Erneuerbare Energien

**GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

**o** öffentliche Grünflächen

**p** private Grünflächen

**V** Verkehrsbegleitgrün

**P** Parkanlage

**S** Spielplatz

**MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

**U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Vorgartenbereiche**

**A** Änderungen an die Entwürfen in den Vorgartenbereichen

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**St** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**U** Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

**St** Stellplätze

**Ga** Garagen

**Op** Carports

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

**■** Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

**KARTENGRUNDLAGE**

**■** Bestehende Gebäude, Nebengebäude, Garagen

**—** Flurstück

**145** Flurstücksnummer

**240,85** Vorhandene Höhenlage in Meter über NHN

**○** Vorhandene Bäume

**⊗** Vorhandener Kanaldübel



## Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom _____ von _____ bis _____ öffentlich ausgetragen. Die öffentliche Auslegung wurde vom _____ bis _____ durchgeführt.	Diese Satzung hat mit Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 13 i. V. m. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Hiermit wird gemäß § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28.08.1999 bestätigt, dass im Rahmen des Verfahrens zur nach § 2 (1) und (2) der oben angegebenen BekanntmVO verfahren worden ist. Es wird bestätigt, dass der Rat der Gemeinde Much in seiner Sitzung am _____ die Ergänzungssatzung Geber beschlossen hat.	Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom _____ überein.
Much, den _____	Much, den _____	Much, den _____	Much, den _____
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 3 (4) BauGB am _____ beschlossen, diese Satzung aufzustellen.	Diese Satzung ist gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am _____ beschlossen worden.		
Much, den _____	Much, den _____		
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister		
Dieser Beschluss wurde vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.			
Much, den _____	Much, den _____		
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister		

Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 3 (4) BauGB am _____ beschlossen, diese Satzung aufzustellen.	Diese Satzung ist gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am _____ beschlossen worden.		
Much, den _____	Much, den _____		
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister		
Dieser Beschluss wurde vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.			
Much, den _____	Much, den _____		
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister		

Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 3 (4) BauGB am _____ beschlossen, diese Satzung aufzustellen.	Diese Satzung ist gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am _____ beschlossen worden.		
Much, den _____	Much, den _____		
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister		
Dies ist der Urkundsplan. / Diese Satzung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.			
Much, den _____	Much, den _____		
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister		

## Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)
 

**Wasserschutzzonen**

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III „Wahlbachtalsperre“. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzzonen sind zu beachten und einzuhalten.

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)
 

Im WA 1 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhenull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max. 13,0 m) bei Satteldächern (SD) und Pultdächern (PD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch bauliche Anlagen - z.B. technische Aufbauten (z. B. Antennen), Fahrstuhlüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter überschritten werden, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von der letztgenannten Anforderung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)
 

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) kann ein Vortreten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

  - Balkone und Alane bis zu einem Maß von maximal 2,50 m,
  - Terrassen sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einem Maß von maximal 2,00 m, der zugewandten Seite, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und Carports sowie oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ca/30/2“ gekennzeichneten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports zulässig. Abweichung von Satz 1 ist die Nutzung von Zufahrten als Stellplatz zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten/Wohngebäude begrenzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 12 Wohneinheiten/Wohngebäude begrenzt.
- Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB)
 

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf jedem Gebäude betriebsfähige Photovoltaikanlagen anzubringen. Die Mindestleistung der Photovoltaikanlage auf den Dachflächen gekennzeichneten Wohngebieten (WA) muss nach vollständiger Bebauung des Gebietes 10 kWp betragen.

In WA 2 muss diese 4 kWp pro Wohneinheit betragen.

Die zur Ver- und Entsorgung dienenden Bereiche sind in Form einer Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen zu begrünen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Alle bauvorherrschenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baufeldes und der Beginn der Erschließungsarbeiten, einschließlich der erforderlichen Erdarbeiten, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit vom 15.03. bis 31.08. stattfinden. Relevante Störwirkungen durch Lichteintrüsse sind zu vermeiden sowie ein geeignetes Beleuchtungsmanagement bzw. insbesondere der Verzicht auf nicht erforderliche Beleuchtung der Außenbereiche ist vorzusehen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 

Die Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen sowie den Nebenanlagen für Fahrradparken und zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll als Vegetationsflächen anzulegen. Vorgartenbereiche im Sinne dieser Festsetzung sind die Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zwischen der jeweils für das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze befinden.

Die Bepflanzung der Vegetationsflächen ist in Form einer strukturellen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

Mindestens 10 % der Gartenfläche jedes Grundstücks in den Allgemeinen Wohngebieten ist als Blumenwiese für Insekten anzulegen.
- Flachdächer von Garagen und Carports** sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer geeigneten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungsstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft „Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

Von der Pflicht zur Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für Dachflächen unter aufgeständerten Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO und § 89 BauO NRW)
 

9.1 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, sind innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen ausschließlich in Form von geschichteten Heckenpflanzungen oder natürlichen Materialien (z. B. Holzzaune, Trockenmauern) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Vorgartenbereiche im Sinne dieser Festsetzung sind die Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zwischen der jeweils für das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze befinden.

9.2 Doppelhäuser sind jeweils profiligleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudedachform, gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten. Ein geringfügiges Vordringen von der gemeinsamen Baufucht ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

9.3 Im WA 2 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse, die parallel zur vorderen und seitlichen Baugrenze sowie parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den Baugrenzen entlang von Verkehrsflächen verlaufen. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhl-anlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

## Rechtsgrundlagen

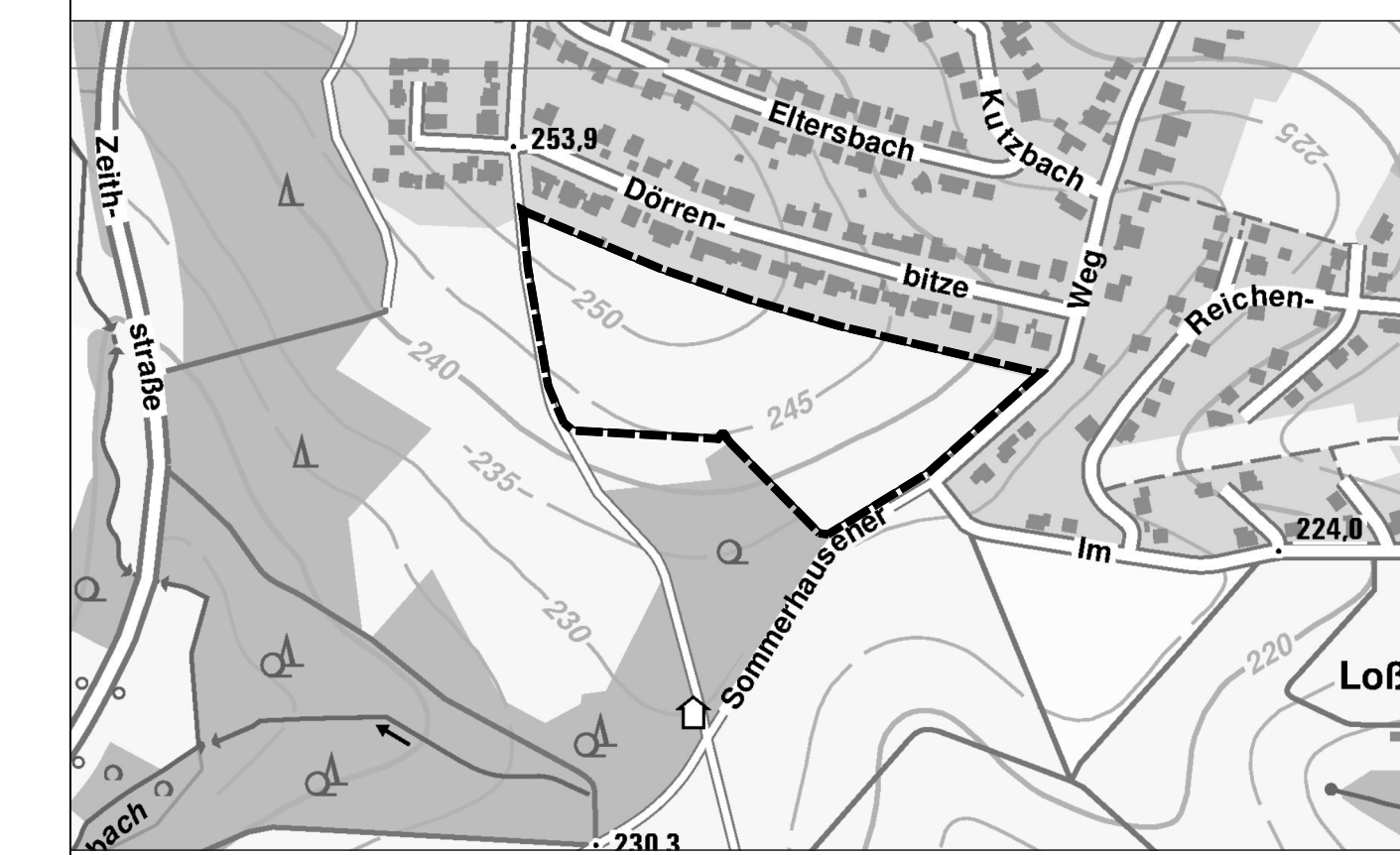
Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) geändert worden ist. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086). Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741). Zu diesem Bebauungsplan gehörte eine Begründung.

- Boden**  
Unterböden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen ist.
- Löschwasserversorgung**  
Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
- Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.**
- Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:**
  - Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
  - strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen
- Artenschutz**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.
- Für das Plangebiet ist ein geeignetes Beleuchtungsmanagement insbesondere der Verzicht auf nicht erforderliche Beleuchtung der Außenbereiche vorzusehen. Die wesentlichen Parameter von Kunstlichtquellen, die zum Zweck der Minimierung nachteiliger Auswirkungen reguliert werden können, sind die folgenden:**

**Beleuchtungsdauer**  
Die Dauer des Einsatzes von nächtlichem Kunstlicht sollte grundsätzlich auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ganznächtlicher Einsatz von Kunstlicht ist in Baugebieten wie dem hier geplanten in der Regel weder im öffentlichen Verkehrsraum (Zufahrtsstraßen), noch auf privaten Baugrundstücken erforderlich. Der Einsatz sollte daher entweder mit pauschalen zeitlichen Regeln begrenzt oder durch eine Bedarfsteuerung (Bewegungsmelder, Anforderungsschleifen o.ä.) reguliert werden.

**Geometrie der Lichtkegel**  
Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass nur die Bereiche ausgeleuchtet werden, in denen das Licht auch tatsächlich gebraucht wird. Eine unkontrollierte Abstrahlung in die Umgebung - auch und insbesondere nach oben - kann mit den heute verfügbaren Beleuchtungssystemen durch eine geeignete Lampenkonstruktion vermieden werden.

**Lichtintensität und -temperatur**  
Um Anlockwirkungen auf Insekten und mögliche Störwirkungen auf Fledermäuse zu reduzieren, wird daher allgemein für Außenbeleuchtungen (z. B. SCHRÖGER et al. 2019) die Verwendung von LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur < 3.000 K („warmweiß“) oder von Natrium-dampflampen empfohlen.
- An den neu geplanten Gebäuden sind auf freiwilliger Basis auf der Fassade entsprechende Fledermauskästen anzubringen. Weiterhin besteht die Möglichkeit integrierte Quartiere beim Bau der Gebäude in der Fassade zu integrieren (siehe Informationsblatt zum Umgang mit Fledermäusen an Gebäuden (MAYER, J. & J. THEOBALD 2023).**
- Haustechnische, ortsfeste Anlagen**  
Sollten auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Ländereinigungs-Gesellschaft Immissionschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Ländereinigungs-Gesellschaft Immissionschutz <https://www.la-immissionschutz.de> veröffentlicht.
- Entwässerung**  
Wird nach Vorliegen der Entwässerungsplanung ergänzt.



## Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Klimaquartier südlich Dörrenbitze"

**VORENTWURF**

Bearbeitung: **H+B Stadtplanung** Stand: Februar 2025

Beule und Haase Part mbB, Stadtplaner  
Kumbertstraße 7-9  
50668 Köln  
Tel. 0221 952 686 33  
post@hb-stadtplanung.de

**Much**  
BERGISCH-SCHÖN