

UVz.Nr. **1143** /2025
(Stammurkunde 3-Burgenblick)

Verhandelt zu Bad Münstereifel am 03. September 2025.

Vor mir,

NOTAR
MARC C. LEHMANN

mit dem Amtssitz in
BAD MÜNSTEREIFEL

erschien:

Herr Jörg Wiskirchen, geboren am 18. März 1971,
geschäftsansässig Felix-Wankel-Straße 29, 53881 Euskirchen,
mir, Notar, von Person bekannt;

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Geschäftsführer,
einzelnvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit,
der und für die

G und S Wohnbau GmbH

mit dem Sitz in Euskirchen, Geschäftsanschrift: Felix-Wankel-Straße 29, 53881
Euskirchen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter der
Registernummer HRB 16168,

der Notar bescheinigt aufgrund heutiger elektronischer Einsichtnahme in das
Handelsregister des Amtsgerichts Bonn zu HRB 16168, dass dort die G und S
Wohnbau GmbH mit dem Sitz in Euskirchen und Herr Jörg Wiskirchen,
vorgenannt, für diese als Geschäftsführer, einzelnvertretungsberechtigt und von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreit, eingetragen stehen.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte zur Niederschrift des Notars
folgende:

STAMMURKUNDE

SATZVEY – 3-BURGENBLICK

1 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Der Verkäufer wird Alleineigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Euskirchen von Satzvey-Firmenich, Blatt 85, wie folgt verzeichneten Grundstücks:

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
150	Satzvey-Firmenich	13	539	Verkehrs-, Landwirtschaftsfläche Am Pützchen	11.554 m ²

- 1.2 Dieses Grundstück wird zu erschlossenem Bauland entwickelt und die daraus entstehenden Baugrundstücke werden an Dritte verkauft. Die Grundlagen für diese Entwicklung ergeben sich im Wesentlichen aus den anliegenden Dokumenten. Zu diesem Zweck werden die anliegenden Schriftstücke und Pläne hiermit beurkundet, so dass in den Kaufverträgen darauf verwiesen werden kann, ohne dass sie bei Beurkundung der Kaufverträge nochmals notwendig mit vorgelesen und/oder zu deren Anlage genommen werden müssen.

2 BEZUGSDOKUMENTE, ANLAGEN

- 2.1 Die Beteiligten nehmen Bezug und verweisen auf folgende Urkunden, Unterlagen und Pläne zu dem Vorhaben, die zur Anlage dieser Niederschrift genommen werden und die damit Bestandteil dieser Niederschrift sind. Die Hinzunahme zur Anlage erfolgt lediglich aus Gründen der Übersichtlichkeit.
- 2.2 Folgende Bestandteile werden dieser Urkunde zur Anlage niedergelegt und hiermit festgestellt:
- 2.2.1 noch nicht rechtskräftiger Bebauungsplan der Stadt Mechernich, Nr. 134 „Am Rothenloch“ im Ortsteil Satzvey (zeichnerische und textliche Festsetzungen), **Anlage 1**;
- 2.2.2 Entwurf des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB (nebst Anlagen) zwischen der Stadt Mechernich und der G und S Wohnbau GmbH, **Anlage 2**;
- 2.2.3 für die Käufer der Baugrundstücke relevante Auszüge aus dem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Mechernich und der G und S Wohnbau GmbH, **Anlage 3**;
- 2.2.4 Leitfaden für Bauherren im Baugebiet Am Rothenloch in Satzvey, **Anlage 4**.

Die verlesbaren Bestandteile der Anlage wurden vorgelesen, genehmigt und unterschrieben, nicht verlesbare Bestandteile der Anlage (insbesondere Pläne und Zeichnungen) wurden zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und unterschrieben.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

[Handwritten signatures]





Stadt Mechernich

Bebauungsplan Nr. 134 „Am Rothenloch“ im Ortsteil Satzvey



Land NRW (2024) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
Bildflugdatum: 04.06.2023, genordet, ohne Maßstab

Textliche Festsetzungen

Satzungsbeschluss

[Handwritten signature]

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art 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.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Höhe der baulichen Anlagen

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

Maßgebend für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gh/Fh) sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Oberlichter und sonstige untergeordnete Bauteile unberücksichtigt.

Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist in Meter über Normalhöhennull (mNHN) in der Planzeichnung (Straße) festgesetzt.

Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

3.0 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser 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 1,6 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

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

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

Bei Garagen ist ein Mindestabstand (Stauraum vor der jeweiligen Garage) von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mechernich wird hingewiesen.

4.2 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.

4.3 Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie 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.

5.0 Zulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 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 max. 40 % der Wohnfläche der Hauptwohnung).

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

6.1 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.

6.2 Baumpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken

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

6.3 Retentionszisterne

Auf jedem Baugrundstück ist eine unterirdische Retentionszisterne, die auch zur Gartenbewässerung geeignet ist, mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ (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 ist mit einem Überlauf auszustatten, der an den vorhandenen öffentlichen Kanal angeschlossen wird. Ausnahmsweise ist die Regenrückhaltung auch innerhalb der überbaubaren

ren Fläche zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Stadt Mechernich nachzuweisen.

6.4 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind die nachstehenden Maßnahmen für die Durchführung der Planung notwendig:

6.4.1 FVM 1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien, in der Zeit von Dezember und Januar eines Jahres zu erfolgen.

6.4.2 FVM 2: mobiler Amphibienzaun

Von Februar bis November muss das komplette Bebauungsplangebiet von fachkundigen Personen mit einem mobilen Amphibienzaun umrandet werden, so dass diese für Amphibien unzugänglich wird. Die Tiere sind insbesondere während der Wanderungsphasen (ca. Februar bis April und Juni bis September), die witterungsabhängig sind, von fachkundigen Personen umzusetzen (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2000).

Alternativ:

Frühzeitige Fertigstellung einer stationären Amphibienleiteinrichtung an der Firmenicher Straße

6.4.3 FVM 3: Beleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier (insbesondere Insekten) wird empfohlen eine möglichst energieeffiziente und insektenfreundlich LED-Beleuchtung mit einem vollständig gekapselten Lampengehäuse 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 Leuchten zu verwenden, die unterhalb der Horizontalen (unterer Halbraum) abstrahlen (upward light ratio ULR = 0 Prozent). Die private Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu schalten (z.B. mit Bedarfsschalter, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, smarte Steuerung).

Eine Beleuchtung in den westlich angrenzenden Wald ist nicht zulässig.

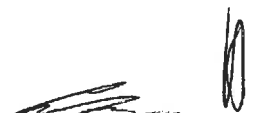
6.4.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AVM1: Bauzeitenregelung – Ausführung der Erdarbeiten außerhalb der Winterruhe von Fledermäusen

Um eine Störung der Winterruhe von potenziell vorkommenden Fledermausarten im direkten Umfeld des Plangebietes zu verhindern, müssen erforderliche Erdarbeiten außerhalb der Besetzung von Winterquartieren erfolgen. Erdarbeiten dürfen daher nur in einem Zeitraum von April bis Oktober durchgeführt werden.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, ist alternativ vor Beginn der Erdarbeiten eine erneute Kontrolle der Baumhöhle auf den Besatz mit Fledermäusen durch eine Fachperson durchzuführen.

6.4.5 Artenschutzrechtlicher Hinweis:

Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, die gesetzliche Fäll- und Schnittzeitenregelung wird in Bezug auf die Fällung der Baumreihe hingewiesen. Auch die Herstellung der notwendigen Lichtraumprofile muss in diesem Zeitraum erfolgen.



- 7.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)**
- 7.1** Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke nur für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Garagen 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.
- 7.2** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, 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.
- 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 BauGB)**
- 8.1 Begrünung**
Innerhalb des Plangebiets und innerhalb des Gebietes WA 1 sind sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 bis 15 °) vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau ist nach den anerkannten Regeln der Technik für Gründächer mit einer geeigneten Bepflanzung in Form von einer standortgerechten und klimaresilienten Gras-, Kraut, Moos- und/oder Staudenvegetation (z.B. Sedum) zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Bei krautigen Pflanzen und Gräsern ist Pflanzgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut) zu verwenden.
- Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen, die der Belichtung oder der Aufstellung notwendiger haustechnischer Aufbauten dienen, soweit sie gemäß anderen Vorschriften zulässig sind und die Dachfläche insgesamt zu mindestens 50 % begrünt wird. Hierzu zählen nicht PV-Anlagen.
- 8.2 Fläche zum Anpflanzen vom 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. Die Pflanzmaßnahmen, sh. Artenliste für Pflanzungen im Anhang, sind spätestens drei Jahre nach Baubeginn fertigzustellen.
- 8.3 Straßenbäume**
Innerhalb der Planstraßen sind straßenbegleitend mind. 10 Laubbäume als Hochstamm gem. der Artenliste für Pflanzungen im Anhang anzupflanzen.
- 9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Satzvey-Firmenich, Flur 13, Nr. 224 belastet.

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.

1.0 Dächer / Dachmaterialien

- 1.1 Sofern die geneigten Dächer in den Gebiet WA 2 und WA 2 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).

- 1.2 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.

2.0 Einfriedungen, Geländestützmaßnahmen

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 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.

3.0 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.

4.0 Wärmepumpen und Klimaanlage

Bei optischer Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum wird aus städtebaulichen Gründen empfohlen die Gerätestandorte 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 Ermitt-

lung der Mindestabstände bzw. Schallleistungspegel 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.

5.0 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

1.0 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Satzvey-Firmenich 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.“

2.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, 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).

3.0 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.

4.0 Bodenveränderungen

Sollten bei der Vorhabenrealisierung schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden bzw. sich entsprechende Hinweise ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

5.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Mechernich-Satzvey, der Verbandswasserwerk Euskirchen GmbH (1992). Die Bestimmungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu berücksichtigen.

Hierzu gehören auch Tiefenbohrungen für Erdwärme, die verboten sind. Weitere Verbote sind der Verordnung zu entnehmen.

6.0 Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

Gem. § 42 BauO NRW dürfen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in einem Abstand von weniger als 100 Meter zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

7.0 Waldgefährdung durch Feuer

Gemäß § 47 Abs. 1 ist im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig.

8.0 Bergwerksfeld

Der Planbereich liegt über dem auf Blei- und Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Meinertzhagener Bleiberg“.

Der Bezirksregierung Arnsberg ist dort kein Abbau von Mineralien bekannt. Danach ist mit bergbaulich bedingten Einwirkungen nicht zu rechnen.

9.0 DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Mechernich, Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Bauaufsicht, Denkmalschutz, Bergstraße 1, 53894 Mechernich während der Öffnungszeiten eingesehen und die DIN-Normen auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Anhang: Artenliste für Pflanzungen (nicht abschließend)

Mit einer standortgerechten und klimaresilienten Pflanzliste soll eine klimawandelangepasste Bepflanzung erfolgen, die möglichst heimische sowie vogel- und insektenfreundliche Arten beinhaltet. Die Bepflanzung fügt sich in den Natur- und Landschaftsraum ein und dient als Nahrungslieferant für Insekten, Vögel und teilweise für den Mensch. Eine Bepflanzung bindet CO², sorgt für Beschattung und Verdunstungskühle und wirkt sich allgemein positiv auf das Mikroklima aus. Ein begrüntes Wohnumfeld wirkt nicht nur positiv auf das Wohlbefinden, sondern steigert auch die städtebauliche Attraktivität. Durch die Verwendung von trockenheits-toleranten Arten soll die Ressource Wasser geschont werden. Insbesondere in den kritischen sommerlichen Trockenphasen, kann eine geeignete Pflanzauswahl die Bewässerung deutlich reduzieren oder ganz einsparen.

1. Bäume (Pflanzqualität: 4xv HSt 18-20 m.B.)

Art (lat.)	Art (dt.)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Malus domestica</i>	Apfel (alte Kultursorten)
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Pyrus pyrausta</i>	Holz-Birne
<i>Pyrus communis</i>	Birne (alte Kultursorten)
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

2. Sträucher (Pflanzqualität: 4xv HSt 14-16 m.B.)

Art (lat.)	Art (dt.)
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Handwritten signature

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Baugesetzbuch zur Durchführung und Sicherung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen und zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele

zwischen der Stadt Mechernich, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Schick
- nachfolgend "**Stadt**" genannt -

und der Firma G und S Wohnbau GmbH, Felix-Wankel-Strasse 29, 53881 Euskirchen
- nachfolgend "**Vorhabenträger**" genannt -

wird folgender **städtebaulicher Vertrag** geschlossen:

Präambel

Die Stadt Mechernich hat im Jahre 2025 den Bebauungsplan Nr. 134 "Am Rothenloch" aufgestellt. Neben einer Baugebietsfläche (Allgemeines Wohngebiet (WA), I und II geschossig, offene Bauweise, teils mit Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie Bereichen ohne Begrenzung der Wohneinheiten) befindet sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Baumreihe mit einem Eichenbestand sowie im östlichen Teil des Geltungsbereiches ein Grünbereich mit Bewuchs aus Baum, Strauch- und Heckenpflanzen angrenzend an die Satzveyer Straße.

Zwischen dem Allgemeine Wohngebiet (WA) und der vorhandenen Bewuchsfläche bzw. der Satzveyer Straße ist eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Im Zentrum des Bebauungsplanes ist der Bereich WA 1, GRZ 0,4, II-geschossig mit offener Bauweise, ohne Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt. Ein weiterer Bereich mit diesen Festsetzungen WA 1 befindet sich im Südöstlichen Bereich angrenzend an die Straße „Am Sportplatz“.

Im Vorfeld der Vorstellung des Vorhabens in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Mechernich am 17.06.2025 hatte der Vorhabenträger seine Bereitschaft zu den Zielen dieses Vertrages erklärt.

Ziel des Vertrages ist es daher:

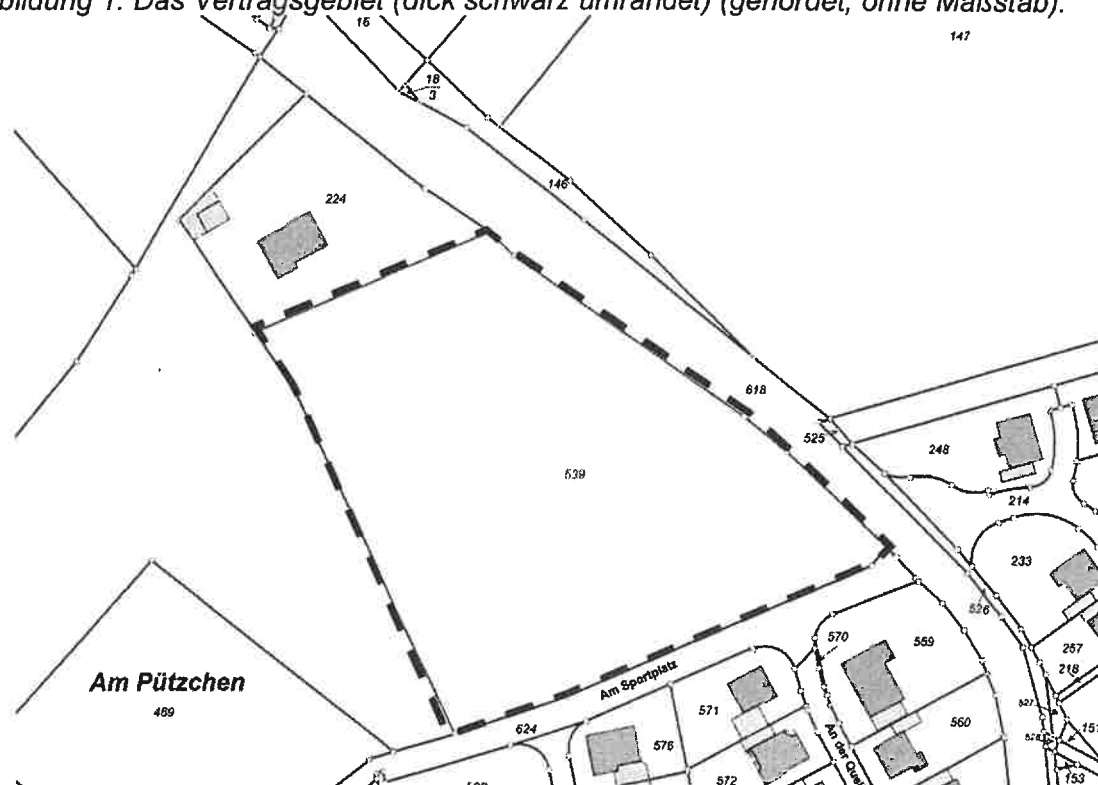
- (a) Prüfung des möglichen Erhaltes der westlich gelegenen Eichenreihe in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer des Grundstückes Gemarkung Satzvey-Firmenich, Flur 13, Flurstück 224, Am Sportplatz 1.
- (b) Erhalt des Grünstreifens bestehend aus Baum und Strauch- und Heckenpflanzen entlang der Firmenicher Straße im östlichen Plangebiet.
- (c) Verzicht auf Geschosswohnungsbau im nördlichen Bereich WA 1 (Zentrum Bebauungsplangebiet), stattdessen Errichtung von Doppelhaushälften, II-geschossig, mit maximal 2 Wohneinheiten in diesem Bereich.

- (d) Errichtung von Geschosswohnungsbau nur in südlichen WA 1 Bereich, direkt angrenzend an die Straße „Am Sportplatz“ mit maximal 6 Wohneinheiten, Errichtung und Nutzung des Gebäudes ohne geförderten Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.
- (e) Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieses Vertrages zur Rechtskraft geführt.

§1 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst das gesamte Flurstück Gemarkung Satzvey - Firmenich, Flur 13, Flurstück 539. Dieses ist im Lageplan (Anlage 1) schwarz umrandet dargestellt und gekennzeichnet. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 539. Soweit der Vorhabenträger noch nicht Eigentümer der vertragsgegenständlichen Fläche ist, beabsichtigt er, diese von den jetzigen Eigentümern zu erwerben.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen dieses Vertrages gem. § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen. Außerdem werden vom Investor Pflichten zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele übernommen.
- (3) Der Vorhabenträger führt die ihm nach diesem Vertrag übertragenen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
- (4) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 134 „Am Rothenloch“ ist zugleich die Fläche für die Ergänzungen dieses Vertrages. Sie ist in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

Abbildung 1: Das Vertragsgebiet (dick schwarz umrandet) (genordet, ohne Maßstab).



[Handwritten signature]

§ 2

Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages sind:
Die Durchführung und Sicherung der in den Paragraphen § 3 bis § 5 dieses Vertrages festgelegten Maßnahmen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele.

§ 3

Sicherung und Erhalt des Baumbestandes

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan an der westlichen Flurstücks Grenze befindliche Eichenreihe, im Bebauungsplan dargestellt als vorhandene Bäume (Eichen) im Plangebiet, nochmalig zu Untersuchen und nach Möglichkeit zu erhalten. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Euskirchen sowie dem nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer des Grundstückes Gemarkung Satzvey-Firmenich, Flur 13, Flurstück 224, Am Sportplatz 1.
- (2) Baumschutz während der Bauausführung
Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Die Eichenreihe fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mechernich
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Nachweis über ordnungsgemäße Herstellung der obengenannten Abstimmung und das daraus resultierende Ergebnis der Stadt Mechernich vorzulegen.

Abbildung 2: Erhalt zu prüfende Eichenreihe in Abstimmung mit UNB und Anwohner

© GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGraphics, Bezirksregierung Köln Geobasis NRW -verändert-



[Handwritten signature]

§ 4 Sicherung und Erhalt des Gehölzstreifens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den im Bebauungsplan an der östlichen Flurstücks Grenze auf dem Flurstück 539 befindlichen Gehölzstreifen, entlang der Firmenicher Strasse zu erhalten. Dieser befindet sich innerhalb der Festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- (2) Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Abbildung 3: zu erhaltender Grünstreifen entlang der Firmenicher Strasse

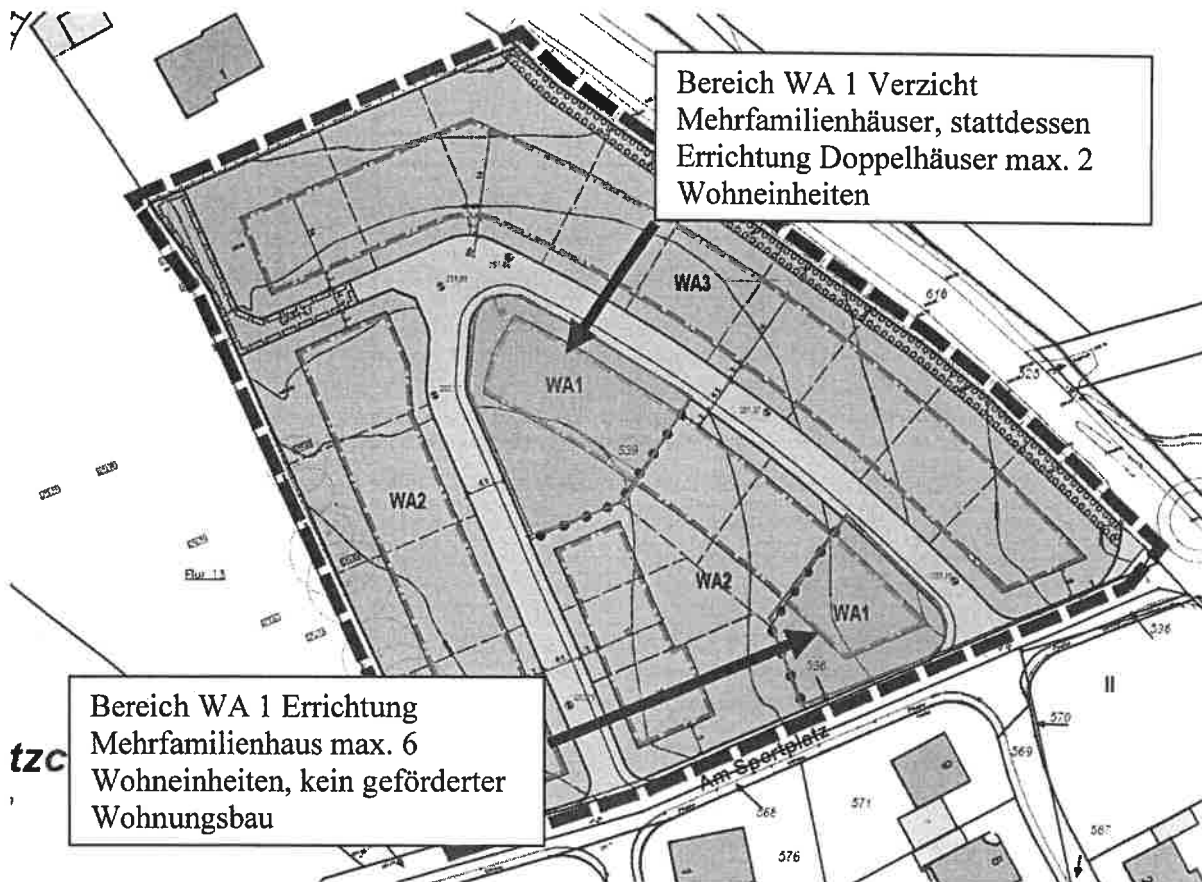
© GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGraphics, Bezirksregierung Köln Geobasis NRW -verändert-



§ 5
Bauvorhaben – Bereich WA 1 Mehrfamilienhäuser

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich WA 1 zu verzichten. Statt Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von Doppelhäusern, max. II-geschossig, max. 2 Wohneinheiten möglich.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im südlichen WA 1 Bereich maximal 1 Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten, ohne geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die hierfür notwendigen Stellplätze, gemäß Stellplatzsatzung, sind auf dem Grundstück nachzuweisen

Abbildung 4: Auszug Satzung Bebauungsplan BP 134 „Am Rothenloch, Bereich WA 1



§ 6 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen und die Kosten für die nachfolgende Pflege und Sicherung der Bepflanzung.

§ 7 Vertragsbruch

- (1) Die Vertragsstrafe entspricht der Höhe der durch die nicht Erfüllung dieses Vertrages eingesparten Maßnahmen.

§ 8 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen.
Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Bei einer Teilflächenveräußerung ist sicherzustellen, dass der jeweilige Erwerber von Teilflächen für noch nicht erfüllte Verpflichtungen des Vorhabenträger nach diesem städtebaulichen Vertrag gemeinsam mit dem Vorhabenträger gesamtschuldnerisch haftet.

§ 9 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 134 "Am Rothenloch".
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 134 "Am Rothenloch" tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 134 "Am Rothenloch" herausstellt.

§ 10 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11
Wirksamwerden

- (3) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 134 "Am Rothenloch" in Kraft tritt.

Ort, Datum:

Dr. Schick

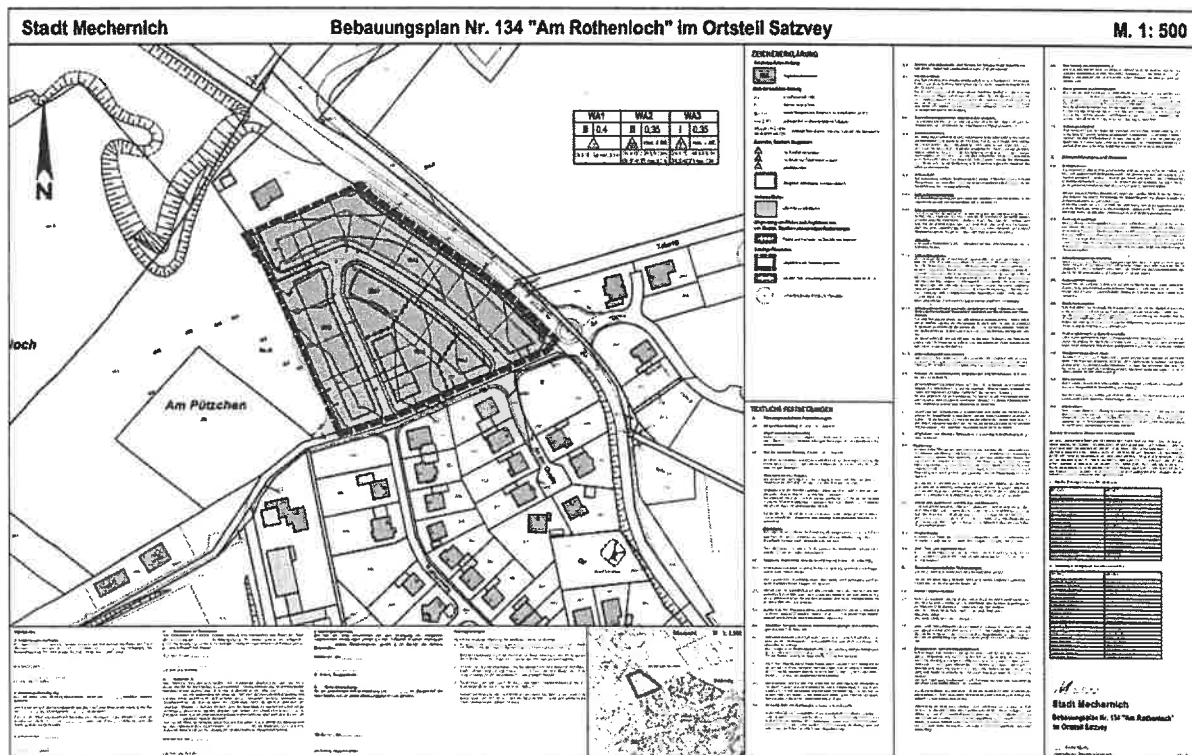
Vorhabenträger

Vorhabenträger

Das Vertragsgebiet (dick schwarz umrandet) (genordet, ohne Maßstab)



Bebauungsplan BP 134 „Am Rothenloch“ (genordet, ohne Maßstab)



Auszug aus dem Erschließungsvertrag

§ 7 Ausführungsfristen

- (1) Die Erschließungsanlagen (§ 2) sowie die Anlagen der anderen Versorgungsträger (§ 14) müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und bis zur Fertigstellung des ersten Gebäudes auf den zu erschließenden Grundstücken benutzbar sein. Die Fahrbahn ist zunächst als bituminöse "Baustraße" herzustellen.

Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen (insbesondere der Fahrbahn u. des Gehweges) hat frühestens zu erfolgen, wenn die Mehrzahl (90%) der zu erschließenden Grundstücke bebaut ist; ungeachtet der überwiegenden Bebauung jedoch spätestens bis zum 31.12.2030.

Der Termin der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist mit der Stadt abzustimmen. Vor der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen hat der Erschließer eine Anliegerinformation durchzuführen. Die Änderungswünsche und Anregungen der Anlieger sind entgegenzunehmen und im Benehmen mit der Stadt – wenn möglich – umzusetzen.



6

Leitfaden zur Bebauung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des Bebauungsplanes Rothenloch

Dieser Leitfaden erläutert für Sie einige Angaben des Bebauungsplanes in der praktischen Umsetzung. Textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen kurz und prägnant formuliert, aber auch in der Praxis umgesetzt werden können. Deshalb führen wir als Entwickler alle erforderlichen Arbeiten aus und erläutern mit nachfolgendem Leitfaden die Maßnahmen, die von uns durchgeführt werden.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt:

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind die nachstehende Maßnahmen für die Durchführung der Planung notwendig:

FVM 1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien, in der Zeit von Dezember und Januar eines Jahres zu erfolgen.

Das gesamte Gebiet wird vom Erschließer ganzjährig mit einem mobilen Schutzzaun umrandet, sodass diese Einschränkung entfallen wird, siehe FVM 2.

FVM 2: mobiler Amphibienzaun

Von Februar bis November muss das komplette Bebauungsplangebiet von fachkundigen Personen mit einem mobilen Amphibienzaun umrandet werden, so dass diese für Amphibien unzugänglich wird. Die Tiere sind insbesondere während der Wanderungsphasen (ca. Februar bis April und Juni bis September), die witterungsabhängig sind, von fachkundigen Personen umzusetzen (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2000).

Alternativ:

Frühzeitige Fertigstellung einer stationären Amphibienleiteinrichtung an der Firmenicher Straße

Die Amphibieneinrichtung ist in Planung. Sollte die Umsetzung vor Anfang 2025 abgeschlossen sein, entfallen weitergehende Maßnahmen insgesamt. Sonst erfolgt die ganzjährige Umrandung des Gebietes mit einer mobilen Schutzzeineinrichtung.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AVM1: Bauzeitenregelung –
Ausführung der Erdarbeiten außerhalb der Winterruhe von Fledermäusen**

Um eine Störung der Winterruhe von potenziell vorkommenden Fledermausarten im direkten Umfeld des Plangebietes zu verhindern, müssen erforderliche Erdarbeiten außerhalb der Besetzung von Winterquartieren erfolgen. Erdarbeiten dürfen daher nur in einem Zeitraum von April bis Oktober durchgeführt werden.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, ist alternativ vor Beginn der Erdarbeiten eine erneute Kontrolle der Baumhöhle auf den Besatz mit Fledermäusen durch eine Fachperson durchzuführen.

Die Kontrolle der Bäume erfolgt Ende 2024/ Anfang 2025 durch eine von uns beauftragte Fachfirma. Diese legt im Einvernehmen mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ auch fest, welche Grundstücke überhaupt betroffen sind. Grundstücke, die mitten im Baugebiet oder an der Straße Richtung Obergartzen gelegen sind, werden voraussichtlich keine Einschränkungen haben.

Artenschutzrechtlicher Hinweis:

Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, die gesetzliche Fäll- und Schnittzeitenregelung wird in Bezug auf die Fällung der Baumreihe hingewiesen. Auch die Herstellung der notwendigen Lichtraumprofile muss in diesem Zeitraum erfolgen.

Hiervon sind nur Grundstücke betroffen, die direkt am Waldrand belegen sind. Es ist mit der Stadt Mechernich vereinbart, dass vor Beginn der Bebauung die von einer Fachfirma begutachtet werden. Zu erhaltende Bäume müssen dann natürlich gemäß BNatSchG behandelt werden.

