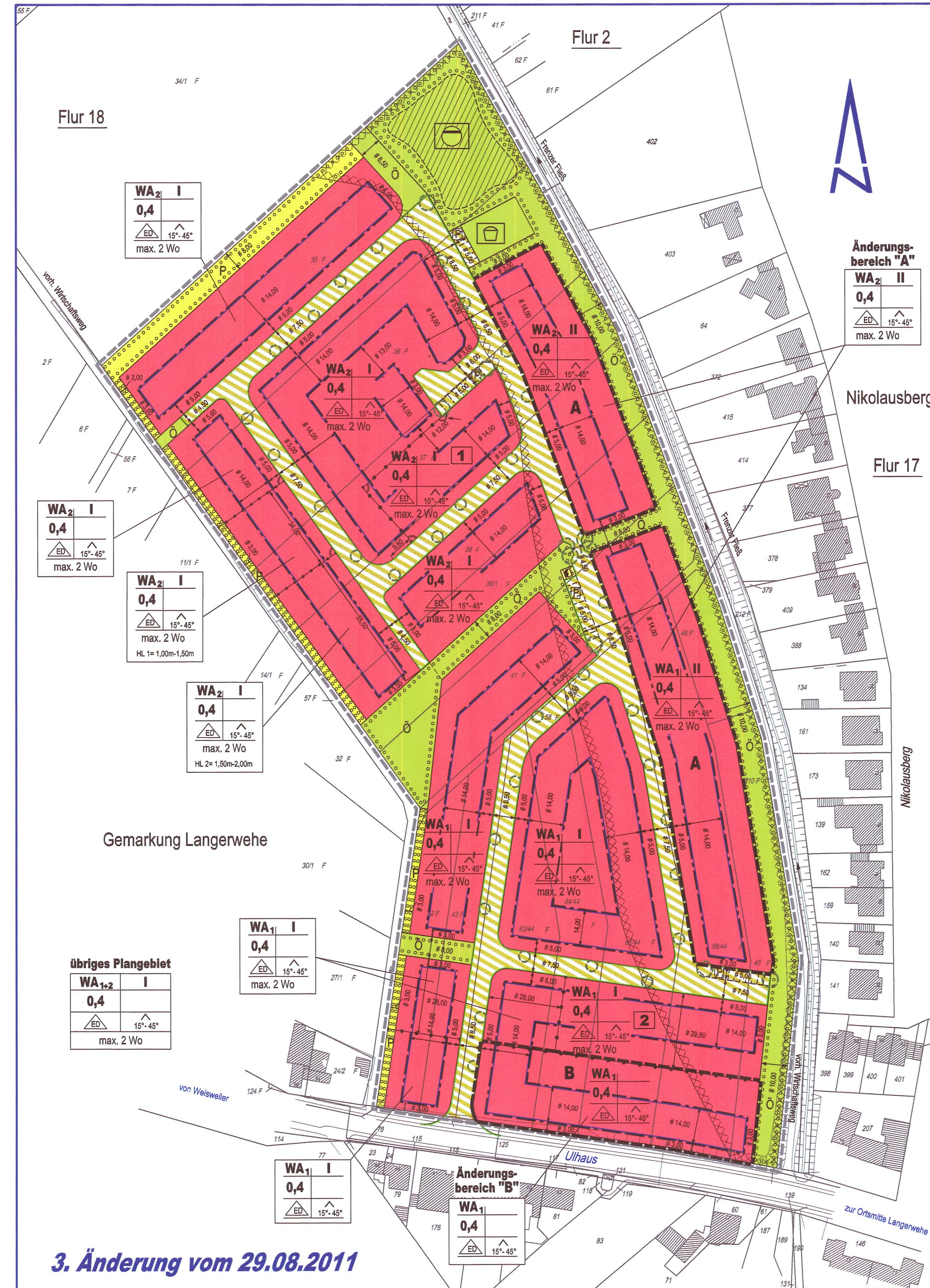
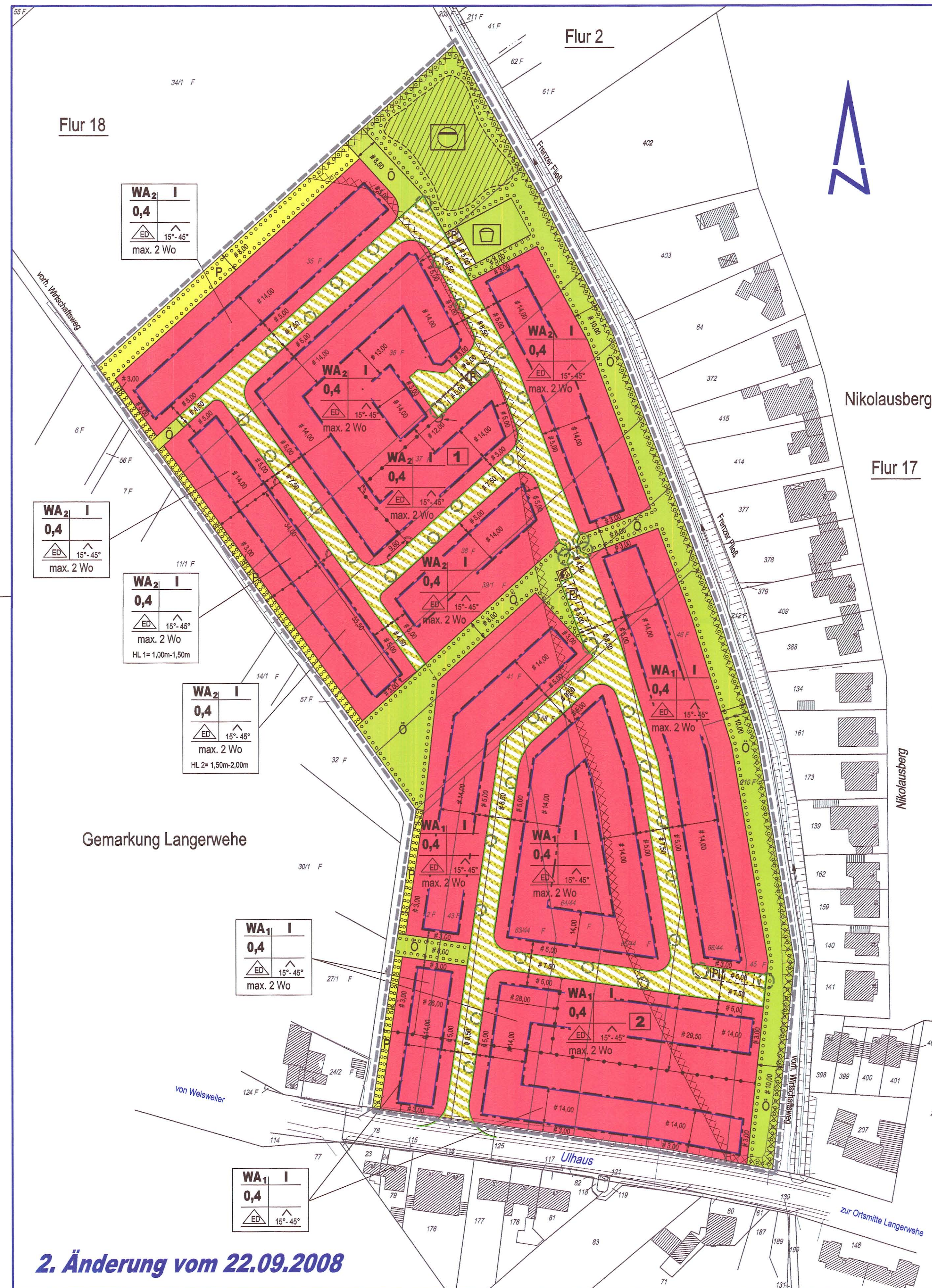




GEMEINDE LANGERWEHE

Bebauungsplan F19 "Seelebach"

- 3. Änderung -



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975).

Gemeindeordnung NRW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes F 19 Seelebach ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom 27.01.2011 aufgestellt worden. Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 16.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 4 (1) und § 3 (1) BauGB abgesehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes F19 Seelebach ist gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.08.2011 bis 20.07.2011 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 16.06.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 14.06.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes F19 Seelebach ist vom Rat der Gemeinde gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung vom 05.10.2011 als Satzung beschlossen worden.
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 28.10.2011 öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes F19 Seelebach in Kraft getreten.

Legende, Planzeichen als Festsetzung

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

WA₁ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA₂ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zum Schutz vor schädlichen Geräuschwirkungen durch Verkehrslärmgeräusche sind für Schlafräume, die nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind, die Anforderungen entsprechend den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

15°-45° nur geneigte Dächer zulässig (ausgenommen Nebenanlagen)

Baugrenze Dachneigung (ausgenommen Nebenanlagen)

max. 2 Wo Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

HL 1 + 2 Bereich für die Höhenlage des Gebäudes (siehe textliche Festsetzungen)

Teilbereiche 1 2 Die Höhenlage bei Doppelhäusern ist nur für das höher liegende Grundstück maßgebend. Das tiefer liegende Haus wird dem höher liegenden Haus angepasst.

Änderungsbereiche A / B Die Festsetzung der Höhen wurde neu gefasst (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen und Flächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ö Öffentliche Grünfläche

P Private Grünfläche

Spielplatz

Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB (Fläche für Abwasserbeseitigung: hier Rückhaltung von Niederschlagswasser) überlagert öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen erforderlich sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Kennzeichnung humose Böden

Sonstige Planzeichen

--- --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

--- --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostation

Gemeinde Langerwehe
Schönthaler Str. 4, 52379 Langerwehe

Bebauungsplan Nr. F 19
"Seelebach"

3. Änderung

Gemarkung Langerwehe, Flur 18
M = 1: 1000

Ingenieurbüro Norbert Behler VDI
Ulhaugasse 17, 52379 Langerwehe
Tel.: 02423/9420-0 / Fax: 02423/9420-20
E-Mail: ing.buero-behler@online.de

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan F19 "Seelebach" (Änderungen in Fett-Druck) (Urschrift siehe Teil B: Textliche Festsetzungen im Planentwurf)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- Bei der Plangebietsausweisung handelt es sich durchgehend um ein Allgemeines Wohngebiet.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nachstehend aufgeführten Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
- Die Zahl der Geschosse im Änderungsbereich A ist mit zweigeschossig festgesetzt.
- Die Zahl der Geschosse im Änderungsbereich B ist nicht festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse in den übrigen Bereichen ist mit eingeschossig festgesetzt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 23(5) BauNVO); bei Garagen ist die Flucht der Baugrenze parallel zur Verkehrsfläche aufzunehmen.
Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche > 5,00 m.

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

- Es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig; die vorgesehene Bebauung entlang der vorh. Straße Ulhaus ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 16, Abs. 3 und 4 BauNVO)

- In den Baugrundstücken, die, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstückskante, tiefer oder höhengleich an die ihnen zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche anschließen, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses, höhengleich, jedoch nicht höher als 0,5 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade.
- In den Baugrundstücken, die, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstückskante, höher als die ihnen zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche liegen, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses, nicht höher als 0,5 m über Oberkante gewachsenes Gelände liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade.
- In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen zur Bezugshöhe bis 0,75 m zulässig, wenn:
 1. der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
 2. die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

- In den mit HL1 und HL 2 gekennzeichneten Bauflächen darf die Oberkante des fertigen Fußbodens, des untersten als Vollgeschoss geltenden Geschosses, folgende Höhenlage nicht überschreiten:

- In den mit HL1 gekennzeichneten Bauflächen mind. 1,00m – 1,50m max.
- In den mit HL2 gekennzeichneten Bauflächen mind. 1,50m – 2,00m max.

Die Bezugshöhe für die Festlegung des Erdgeschossfußbodens ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze (OK öffentliche Verkehrsfläche nach Endausbau) des betreffenden Grundstücks.

- In den Teilbereichen 1 und 2 ist die Höhenlage bei Doppelhäusern nur für das höher liegende Grundstück maßgebend. Das tiefer liegende Haus muss dem höher liegenden Haus angepasst werden.

Diese Festsetzungen gelten ausschließlich für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

- Die maximale Firsthöhe bei ein- oder zwei Vollgeschossen beträgt 9,00 m
 - Bei in der Firstlinie höhenversetzten Satteldächern gilt dies für den First der höher gelegenen Dachfläche.
- Die Traufhöhe der zweigeschossigen Gebäude im Änderungsbereich A wird mit höchstens 7,00 m festgesetzt.
- Die Traufhöhe der Gebäude im Änderungsbereich B wird mit höchstens 4,50 m festgesetzt.
- Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude im übrigen Bereich des Baugebietes wird mit mindestens 2,50 m und höchstens 4,00 m festgesetzt.
- In den mit HL1 und HL 2 gekennzeichneten Bauflächen wird die Traufhöhe mit max. 3,50m festgesetzt. Diese Höhendifferenz ist zwischen der Oberkante Fertigfußboden (OKF) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.
- Die Bezugshöhe für die Festlegung der First- und Traufhöhen im Änderungsbereich A ist die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- Die Bezugshöhe für die Festlegung der First- und Traufhöhen im Änderungsbereich B ist die fertige Oberkante der Verkehrsfläche (Endausbau) vor Gebäudemitte.
- Die Bezugshöhe für die Festlegung der First- und Traufhöhen im übrigen Bereich des Baugebietes ist die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen:

Im gesamten Baugebiet (Ausnahmen Bauflächen HL1 und HL2) darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Einrichtungen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 1.4 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung dieser Bezugshöhe ist zulässig. Diese Bezugshöhe zuzüglich des zulässigen Überschreitungsmaßes von 0,5 m gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche gem. § 6 (11) BauO NRW.

Diese Festsetzung gilt nicht für die mit HL1 und HL2 gekennzeichneten Bauflächen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Interne Ausgleichsmaßnahmen: Festsetzungen zur Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

- Pflanzgebot für Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Innerhalb der verkehrsberuhigten Wohnstraßen des Baugebietes sind mindestens 33 hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben darf 6 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind durch Abweiser vor Befahren zu schützen.

Die öffentlichen Parkplätze sind jeweils an den Außenseiten mit insgesamt 5 hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste 1 (Bergahorn) zu bepflanzen.
- Pflanzgebot für Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, private Gartengrundstücke:

Innerhalb der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 3 oder 1 Hochstamm der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken nach Artenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzflächen angrenzen.
- Pflanzgebot für Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Ortsrandeingrünung:

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von ca. 350 m innerhalb von privaten und öffentlichen Grünflächen eine dreireihige Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen der Artenliste 4 durchzuführen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,50 m x 1,50 m. Im Bereich der 8,00 m breiten privaten Grünfläche ist zur nördlichen Feldflur ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum anzulegen.
- Pflanzgebot für Uferrandstreifen / Querverlaufende Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
Diese Flächen sind mit Gehölzen der Artenliste 4 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² dieser Pflanzung ist ein bodenständiger Laubbaum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzgebot für Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:
Das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken in Erdbauweise wird allseits durch einen mehrreihigen Gehölzstreifen mit Gehölzen der Artenliste 4 in > 5,00 m Breite eingefasst. Der Pflanzabstand sollte maximal 1,00 m x 1,00 m betragen. Dieser Streifen wird für den Bewirtschaftungsweg RRB auf einer Länge von 5,00 m unterbrochen.
Innerhalb der wasserwirtschaftlich genutzten Fläche sind Bepflanzungen gemäß Fachplanung durchzuführen (z.B. bepflanzte Sohl- und Böschungsfächen, dauerbespannte Wasserflächen etc.). Alle freibleibenden Flächen sind als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesen anzulegen und zu unterhalten. Der Bewirtschaftungsweg innerhalb dieser Flächen wird mit Schotterrassen befestigt.
- Pflanzgebot für Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB, Spielplatz:

Der festgesetzte Spielplatzbereich ist mit einer Schnithecke gemäß Artenliste 5 einzurahmen. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen.
- Ausführungszeit der Pflanzungen

Die Pflanzungen im Bereich der Grünflächen und der Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) nach Beginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Die Straßenbaumpflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen. Die Pflanzungen im Bereich des Baugebiets (WA) sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Festsetzungen zur Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 19 kann keine Vollkompensation der Eingriffe erreicht werden. Zum externen Ausgleich sind Maßnahmen innerhalb der Gemarkung Langerwehe, Flur 21, Parzelle 601 (Erweiterung der bestehenden Kompensationsmaßnahme Druckrohrleitung Heistem-Langerwehe) vorgesehen. Zur Ergänzung der bestehenden Pflanzung ist hier eine Gehölzpflanzung von 200 m² vorgesehen; die verbleibende Fläche von 400 m² zwischen Ackerland und neuer Obstwiese ist der Sukzession zu überlassen.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

2.1 Äußere Gestaltung

- Bei einer Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Die Dachflächen sind einheitlich in schwarzer, anthrazitfarbiger oder rotbrauner Ziegel- bzw. Betonsteindachdeckung zu erstellen.
Solarkollektordächer sind zulässig.
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.

3. Ausnahmen

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Beschreibung / Anlass der Änderung	2
2. Planungsziele	3
3. Städtebauliche Planung	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	3
3.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	3
3.3 Verkehrsflächen, Grünflächen	4
3.4 Pflanzgebot interner Ausgleichsmaßnahmen	4
3.5 Gestalterische Festsetzungen/Hinweise	4
4. Umweltbelange	4
5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4

1. Allgemeine Beschreibung / Anlass der Änderung

Aufgrund der schwierigen topografischen Gegebenheiten im Neubaugebiet "Seelebach" und der damit verbundenen, eingeschränkten Bebauung von Teilbereichen bei Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes F19 wurde nach eingehender Prüfung durch den Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um weiteren Bauwilligen mit passenden Grundstücken dienen zu können. Durch die geplanten Änderungen wird eine städtebaulich erstrebenswerte Verdichtung des Baugebietes erreicht.

Es ergeben sich folgende Änderungen:

	2. Änderung (Alt)	3. Änderung (Neu)
Änderungsbereich A (Nord-Östlicher Bereich)		
Geschossigkeit	I	II
Firsthöhe	9 m	9 m
Traufhöhe	mind. 2,50 max. 4,00 m	max. 7,00 m
Bezugshöhe	BP Oberkante Verkehrsfläche	BP Oberkante Erdgeschossfußboden
Änderungsbereich B (Südlich, Entlang Ulhaus)		
Geschossigkeit	I	entfällt
Firsthöhe	9 m	9 m
Traufhöhe	mind. 2,50 max. 4,00 m	max. 4,50 m
Bezugshöhe	BP Oberkante Verkehrsfläche	BP Oberkante Verkehrsfläche
Übriges Plangebiet		
Geschossigkeit	I	I
Bezugshöhe	BP Oberkante Verkehrsfläche	BP Oberkante Erdgeschossfußboden

2. Planungsziel

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen mit entsprechenden Vorgaben der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, der Geschossigkeit sowie der First- und Traufhöhe festgesetzt.

Mit den vorgesehenen Änderungen werden innerhalb der vorbeschriebenen Bereiche die notwendigen Angaben bezüglich einer der Topografie angepaßten Bauweise bestimmt.

3. Städtebauliche Planung

Zur Erfüllung der vorgenannten Ziele ist vorgesehen, die Vorgaben zur Höhenlage innerhalb der bezeichneten Baufenster so zu korrigieren, dass eine städtebaulich geordnete Bauweise auch zukünftig gegeben ist.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit den geplanten Korrekturen werden die o.a. Festsetzungen im Geltungsbereich wie unter Punkt 1 beschrieben verändert.

3.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des **Änderungsbereiches A** wird die max. Anzahl der Vollgeschosse auf II erhöht. Die Traufhöhe wird mit höchstens 7,00m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, festgesetzt.

Innerhalb des **Änderungsbereiches B** wird die max. Anzahl der Vollgeschosse aufgehoben. Die Traufhöhe wird mit höchstens 4,50m, bezogen auf die Oberkante der Verkehrsfläche, festgesetzt.

Innerhalb des **übrigen Plangebietes** bleibt die max. Anzahl der Vollgeschosse mit I-geschossig bestehen. Die First- und Traufhöhen beziehen sich künftig auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

3.3 Verkehrsflächen, Grünflächen

Von der geplanten Änderung sind die festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen im Geltungsbereich nicht betroffen.

3.4 Pflanzgebot interner Ausgleichsmaßnahmen

Die mit den Textlichen Festsetzungen vorgegebenen Pflanzgebote für private Gartengrundstücke sind auf den Änderungsbereich zu übertragen. Da die Nutzung dieser Fläche nicht verändert wird, haben die vorbeschriebenen Änderungen keinen Einfluss auf die vorgegebenen internen Ausgleichsmaßnahmen.

3.5 Gestalterische Festsetzungen / Hinweise

Alle gestalterischen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper sowie die aufgeführten Hinweise bzgl. des Grundwasserstandes im Plangebiet und dem Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler werden durch die beschriebene Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4. Umweltbelange

Durch die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. F19 erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da die festgesetzte bauliche Nutzung (WA) innerhalb der Änderungsfläche nicht korrigiert wird.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der abgeschlossenen Bauleitplanung wurden die bestehenden Lärmemissionen mittels gutachterlicher Stellungnahme bewertet. Die vorgesehenen Änderungen lösen keine zusätzlichen Maßnahmen aus, da die vorliegende gutachterliche Stellungnahme auch die Untersuchung für eine zweigeschossige Bebauung (Immissionspunkte in 7,00 m Höhe) einschließt.

Langerwehe, im August 2011