

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zum Bebauungsplan Nr. C 13

„Nahversorgung Schlich“



Gemeinde Langerwehe – Ortslage Schlich

Mai 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schütt', with a long horizontal stroke extending to the right.

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 19-089

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die nachfolgenden Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhalle, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes, Swingerclubs sowie Nachtbars)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

2.2 Bezugshöhe für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) sowie zur Ermittlung der Abstandsflächen ist der höchste Punkt der endausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze des zu bebauenden Grundstücks. Es ist diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, die zur Erschließung des Grundstücks dient. Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.

(Hinweis: Die Höhenpunkte werden erst im weiteren Verlauf des Verfahrens in den Rechtsplanentwurf eingetragen)

2.3 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neu modellierte Gelände nachzuweisen. (vgl. Gestalterische Festsetzungen Nr. 5)

2.4 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solar- und Photovoltaiknutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.2 Im Mischgebiet MI1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter in den „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ ausgeschlossen.
- 3.3 Im Mischgebiet MI2 sind Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.
- 3.4 Außerhalb der Vorgartenfläche und der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 12,00 m² Grundfläche zulässig.
- 3.5 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im Mischgebiet MI1 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.
- 4.2 Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

5. Flächen für den sozialen Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Mischgebiet MI1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB 20 % der Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Baukörpergestaltung

- 1.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
- 1.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 35° - 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°- 20° zulässig.
- 2.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
- 2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. Dachaufbauten

- 3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 50% der Trauflänge entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- 3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Aufbauten freizuhalten. Der Dachbereich zwischen First und einem dazu horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m ist von Dachgauben und Zwerchhäusern freizuhalten.
- 3.3 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

4. Vorgartenflächen

- 4.1 40 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen. Als Vorgartenfläche gilt diejenige Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren gedachten seitlichen Verlängerungen. Stellplätze mit wassergebundener Decke gelten nicht als begrünte Fläche.
- 4.2 Einfriedungen in den Vorgartenflächen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 4.3 Stein-, Kies- oder Pflasterflächen sind in den Vorgartenflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m sowie Anlagen, die gemäß A 6.1 zulässig sind.
- 4.4 Sind innerhalb der Vorgartenflächen Standorte für Abfallbehälter vorgesehen, so sind diese einzuhäusen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

5. Geländeveränderungen

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.

HINWEISE

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei Stellplätze nachzuweisen. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m² ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m² sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

Bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 m² ist 1 Stellplatz je 20 bis 30 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² ist 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.

3. Artenschutzmaßnahmen

3.1. Maßnahme V1 – Geschützte Brutvogelarten

Im Rahmen von Baufeldfreistellungen und der Einrichtung von Zuwegungen kann es zur Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüsch sowie zur Abtragung von Bodenvegetation kommen. Auch die Entfernung von liegenden Bretterhaufen bzw. den Resten der ehemaligen Weidenutzung ist im Rahmen der Baufeldeinrichtung zu erwarten. Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und/oder Jungvögeln wildlebender, europäischer Vogelarten vorzubeugen, sind solche Strukturen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Diese Maßnahme gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen, wie z.B. Kranstellflächen o.Ä. sowie den Abbruchbeginn der Stallungen, Schuppen und sonstigen Gebäude.

Sollte die Einhaltung der angegebenen Zeitbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, ist vor der Entfernung der beschriebenen Strukturen eine Kontrolle eben jener Strukturen durch eine ornithologische Fachkraft durchzuführen.

Nach Feststellung der Unbedenklichkeit einer Entfernung der kontrollierten Struktur (keine bebrüteten Nester oder Jungvögel vorhanden) darf diese auch innerhalb der zeitlichen Beschränkung entfernt werden. Bei einer Feststellung einer aktiven Brut ist das Bruthabitat bis zum Abschluss der Brutpflege zu schonen – das Vorgehen ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Nach Abschluss der Brutpflege muss die Unbedenklichkeit der Entfernung des Nests durch eine ornithologische Fachkraft erneut festgestellt und bescheinigt werden.

3.2. Maßnahme V2 – Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Wintergärten oder Lärmschutzwände), die mit durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um (Klein-)Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind fachliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die

wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem speziellen Einzelfall anzupassen und bei Bedarf mit einer Experteneinschätzung abzusichern, sowie ggf. mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

3.3 Maßnahme M1 – Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

3.4 Maßnahme M2 – Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung) gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und somit auf potentielle Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen weiter befördert werden.

3.5 Maßnahme CEF1 – Ersatz von Fledermausquartieren

Zum Ersatz potentieller Fledermaus Zwischenquartiere sind insgesamt 10 Stück künstliche Fledermaus Spaltenquartiere ortsnahe zu montieren und dauerhaft zu erhalten. Da Fledermäuse zahlreiche Zwischenquartiere nutzen, kann der Verlust temporär auch durch das Umland kompensiert werden – es kann daher auch eine Montage in Verbindung mit der neu zu errichtenden Bausubstanz erfolgen (sog. Unterputz- oder Einbausysteme).

3.6 Maßnahme CEF2 – Lehmputzen für Mehlschwalben

Zum Erhalt der Mehlschwalbenpopulation im Wirkraum der Maßnahme sind sog. Schwalbenputzen anzulegen.

4. Faktor-X-Bauweise

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird empfohlen, alle baulichen Anlagen in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Das Ziel der Faktor-X-Bauweise besteht in der Reduzierung des Energie- und

Rohstoffverbrauchs im gesamten Lebenszyklus baulicher Anlagen. Weitergehende Informationen können über die Internetseite der Faktor-X-Agentur abgerufen werden (www.indeland.de/bewegen/faktor-x).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).