
Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Nr. F22 „Am Luchemer Wege“

Textliche Festsetzungen

Stand: Mai 2021 (Vorentwurf)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 3 gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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

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

2.1.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).

In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe für diese zulässige OK Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar. **(Hinweis: wird erst für die Entwurfsfassung vor Offenlage eingetragen).** Die OKF EG darf maximal 0,5 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNVO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

2.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

2.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

2.4 Zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern (WA 3) / Staffelgeschossen

- 2.4.1 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten.
- 2.4.2 Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss, siehe auch Gestalterische Festsetzung Nr. 9.2.4) darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,00 m überschreiten.
- 2.4.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 UND § 23 ABS. 5 BAUNVO

4.1 Stellplätze und Garagen

- 4.1.1 **Garagen, Carports und Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten.
- 4.1.2 Darüber hinaus sind **Stellplätze** in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie / öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d. h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien, zulässig.

- 4.1.3 **Tiefgaragen** sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die festgesetzten überbaubaren Flächen durch Tiefgaragen im Rahmen der maximal zulässigen GRZ überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Für die Wohngebiete WA 1 und 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Die Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.

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

6.1 Dachbegrünung

Flachdächer der Hauptgebäude (zulässig nur in WA 3) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

7.1 Pflanzung von Schnithecken (M 1)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Schnithecken zu pflanzen. Für die Maßnahme sind eine oder mehrere der folgenden Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzabstand:	3,5 St. / lfdm
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Crataegus monogyna	Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 l, 100-150)
Fagus sylvatica	Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Ligustrum vulgare	Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)

7.2 Anreicherung des Gartenlands (M 2)

7.2.1 Baumplantungen im Bereich der privaten Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 2 Kleinbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei muss in den Gebieten WA 1 und WA 2 mindestens 1 Baum im Vorgartenbereich (Def. Vorgarten siehe textl.

Festsetzung Nr. 11.1.1) gepflanzt werden. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.

Qualität:	H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU
Acer campestre ‚Nanum‘	Kugel-Feldahorn
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Schmale Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Nana‘	Kugelesche
Malus sylvestris in Sorten	Zierapfel
Prunus cerasifera in Sorten	Blutpflaume
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Essbare Vogelbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Mehlbeere

Alt.: Obstbäume im Gartenbereich

Qualität:	H., 3 x v., mDB., 12 - 14 StU
Apfelsorten, u. a.: Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel	
Birnensorten, u. a.: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne	
Kirschen, u. a.: Büttner Rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins Frühe	
Pflaume, u. a.: Bühler Frühzwetsche, Ortenauer	

7.2.2 Schnitthecken im Bereich der privaten Grundstücke

Darüber hinaus sind entlang der Grundstücksgrenzen Schnitthecken zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthecken sind unter Berücksichtigung nachbarschaftsschutzrechtlicher Gesichtspunkte zu pflegen. Nach dem Anwachsen ist eine dauerhafte Mindesthöhe der Hecke von 1,25 - 1,50 m einzuhalten.

Pflanzliste Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken:

Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm

Arten:

Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)
Crataegus monogyna	Weißdorn (Qualität: i. C. 3 I, 60-100)
Fagus sylvatica	Rotbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)
Ligustrum vulgare	Liguster (Qualität: i. C 7,5 I, 80-100)

7.2.3 Sonstige Begrünungen der privaten Grundstücke

Die Begrünung der Vorgartenflächen hat zu 20 % mit Gehölzen II. und III. Ordnung zu erfolgen. Die übrigen Flächen, die nicht für notwendige Stellplätze und Zuwegungen genutzt werden, sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu gestalten. Weitere Festsetzungen zu den Vorgärten siehe auch Festsetzung Nr. 11.1.

7.3 Pflanzmaßnahmen im Bereich des Versickerungsbeckens (M 3)

Zur Integration der wasserbautechnischen Anlage ist unmittelbar auf dem Böschungskopf der Mulde eine einreihige, freiwachsende Gehölzhecke mit Arten nachfolgender Liste zu pflanzen, zu entwickeln und zu unterhalten.

Pflanzabstand:	je 1,5 m ² / 1 Gehölz
Qualität:	C., 3 I., 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide

Die Versickerungsflächen sind als Rasenflächen mit der Regelsaatgutmischung 7410 (mit 40 % Kräuteranteil) der Fa. JULIWA-HESA (Feuchtwiese) oder vergleichbar (20 g / m²) herzustellen; die Erschließungsflächen als Schotterrassenflächen mit der Regelsaatgutmischung 5103 der Fa. JULIWA-HESA (oder vergleichbar).

7.4 Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Lärmschutzmaßnahme (M4)

Im Bereich der geplanten Lärmschutzmaßnahme ist eine 7-reihige Gehölzhecke aus nachfolgend aufgeführten Bäumen und Gehölzen I., II. und III. Ordnung anzulegen:

Acer platanoides	Spitzahorn (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Prunus avium	Wildkirsche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Quercus robur	Eiche (S, 3 x v., mDB., 16/18)

Säume und Randzone:

Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Cornus mas	Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Corylus avellana	Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Rosa canina	Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

7.5 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 5 St. mittelkronige Laubbäume nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Carpinus betulus „Lucas“	Säulenhainbuche „Lucas“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Crataegus laevigata „PaulsScarlett“	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt, 3 xv., mDB., StU 16/18)
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“	Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Pyramideneiche „Fastigiata Koster“

	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Ulmus hollandica	Schmalkronige Ulme
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

7.6 Anpflanzen von Straßenbäumen und Pflanzmaßnahmen im Bereich privater Stellplätze

Im Bereich privater Stellplatzflächen ist je 4 Parkplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn "Elsrijk"
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
	Carpinus betulus Hainbuche
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“
„PaulsScarlett“	(Qualität: S, HSt, 3 xv., mDB., StU 16/18)
Liriodendron tulipifera	Säulenförmiger Tulpenbaum
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Quercus robur	Stieleiche
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Ulmus hollandica	Schmalkronige Ulme
	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

Ebenso sind Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken mit diesen Schnitthecken zu umgrenzen.

Pflanzabstand:	3,5 St. / lfdm
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Crataegus monogyna	Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 l, 100-150)
Fagus sylvatica	Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Ligustrum vulgare	Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)

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

8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive

Lärmschutzmaßnahmen (*Lärmschutzwand entlang der B 264 und Lärmschutzwand im Westen*) mit einer Höhe von 3,0 m über natürlichem Gelände zu errichten.

8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Außenlärmpegel)

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. **Hinweis: die zeichnerische Festsetzung der Außenlärmpegel erfolgt vor der Offenlage.**

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 festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Räume, die der Schlafnutzung dienen und deren Fenster in Fassadenabschnitten liegen, an denen Außenschallpegel von mindestens 45 dB(A) auftreten (maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 58 dB(A)), sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

9. ÄUSSERE GESTALTUNG

9.1 Fassadengestaltung

- 9.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Klinker- und Natursteinmauerwerk, Putzfassaden sowie Kombinationen davon in gebrochenem Weiß/Naturweiß (RAL* 1013, 1015, 9001, 9002, 9010, 9018), gedecktem Gelb (RAL* 1000-1002), Ocker (RAL* 8001, 1024), gedecktem Rot bis Dunkelbraun (RAL* 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029) und Grautöne (RAL* 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) zulässig.

Zulässig sind zudem für Natursteinfassaden die entsprechenden Naturtöne sowie die Farbtöne der Klinker.

*) RAL classic, Ausgabe 1998

- 9.1.2 Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.
- 9.1.3 Für untergeordnete Bauteile (Anteil < 30 % der jeweiligen Fassadenseite, z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien und Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen nicht zulässig.

9.2 Dachform /Staffelgeschoss

- 9.2.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach-, Pult- oder Satteldächer auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Flachdächer sind dabei mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1). In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Solaranlagen zulässig.
- 9.2.2 Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 20° gem. vorgegebener Neigungsrichtung (siehe Planeintrag) zulässig. Gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von max. 1,50 m sind zulässig.
- 9.2.3 Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.
- 9.2.4 Das oberste Geschoss bei Flachdachgebäuden als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW muss allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen (früher: Staffelgeschoss).

9.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 9.3.1 Dachaufbauten u. Dacheinschnitte sind in der Summe bis zur halben Trauflänge des Hauptbaukörpers zulässig. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).
- 9.3.2 Dachaufbauten u. Dacheinschnitte dürfen je Einzelelement nicht mehr als 4,50 m breit sein. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).
- 9.3.3 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Dachrand des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die Außenkante (ohne Rinne).
- 9.3.4 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.
- 9.3.5 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

9.4 Dachdeckung

- 9.4.1 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum rot-braun (RAL* 3003-3005, 3007, 3009, 3011), braun (RAL* 8002-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8019, 8022, 8024, 8025, 8028), grau/anthrazit (RAL* 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037, 7039, 7043) und schwarz (RAL* 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig. Es sind matt- und unglasierten Ziegel zulässig. Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind für Hauptbaukörper nicht zulässig. *) RAL classic, Ausgabe 1998
- 9.4.2 Für untergeordnete Dachelemente sind Dacheindeckungen aus Metallblechen zulässig.

9.4.3 Ausnahmen

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.

9.5 Technische Anlagen

9.5.1 Satellitenanlagen und sonstige Empfangsantennen sind lediglich an der der öffentlichen Erschließung abgewandten Gebäudeseite (rückwärtige Gebäudefassade) anzubringen.

9.5.2 Diese Anlagen unter Nr. 9.5.1 sind auf dem Dach ausnahmsweise nur zulässig, wenn andere technische Lösungen nicht möglich sind oder wenn der gestalterische Gesamteindruck nicht gestört wird. Die Installationselemente sind dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

9.5.3 Es ist maximal eine Anlage je Gebäude zulässig.

10. WERBEANLAGEN

10.1 Werbeeinrichtungen

10.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

10.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 1,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

10.1.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

11. UNBEBAUTE FLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN

11.1 Gestaltung der unbebauten Flächen / Vorgärten

11.1.1 Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Für Eckgrundstücke gilt als Vorgarten die Fläche zwischen der Gebäudeflucht mit dem Haupteingang und der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

11.1.2 Die Begrünung des Vorgartens muss in angemessenem Umfang Bäume, Sträucher oder sonstige Pflanzen enthalten (siehe hierzu auch Pflanzmaßnahme Nr. 7.2).

11.1.3 Befestigt werden dürfen nur Flächen für notwendige Garagen- oder Stellplatzzufahrten in einer Breite von max. 3,00 m, wobei mehrere Zufahrten (z. B. bei Doppelgaragen) zulässig sind. Das gleiche gilt für notwendige Hauszugänge in einer Breite von max. 1,50 m. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe.

Zufahrten und Zuwegungen die über den notwendigen Bedarf hinausgehen, sind nicht zulässig.

11.1.4 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern und Hecken.

11.1.5 An übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als ortsübliche offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe und Hecken zulässig.

Stützmauern sind zulässig. Andersartige Einfriedungen sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und dauerhaft zur Verkehrsfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Entlang der Luchemer Straße kann die andersartige Einfriedung auch in den Pflanzstreifen integriert werden.

11.1.6 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen in Vorgärten sind unzulässig.

11.1.7 Abweichungen:

Bei teilweise gewerblich genutzten Wohnobjekten (z. B. Büro im Wohnhaus) können auf Antrag Ausnahmen für die Errichtung eines Kundenparkplatzes zugelassen werden. Diese Ausnahme gilt nur solange der Antragsteller das Gewerbe betreibt.

Weitere Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden für:

- a) Standplätze für Einrichtungen zur Abfallentsorgung (Mülltonnenboxen)
- b) Fahrradständer
- c) Bänke / Sitzgruppen

Soweit Mülltonnenstandplätze in Vorgärten errichtet werden, sind diese mit Hecken oder bei Einhausungsmodulen mit Rankpflanzen zu begrünen (u. a. Arten wie Kletterhortensie, Efeu, Clematis).

12. ZAHL, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE

12.1 Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze / Garagen

12.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze haben zufahrtsseitig einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahmen sind bei fassadenbündig in Gebäude integrierten Garagen zulässig. Die Stellplatztiefe muss mind. 5,0 m betragen.

12.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports müssen für Pflanzzwecke einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche (Straße oder Fuß-/Radweg) einhalten.

12.1.3 Sonstige Stellplätze nach Pkt. 4.1.2 sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

12.1.4 Die Firsthöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht mehr als 4,50 m über Garagenfußboden betragen.

12.1.5 Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

12.1.6 Für Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.

12.1.7 **Garagenhöfe** (d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Garagen) sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. ANBAUVERBOTS- UND ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE ENTLANG DER B 264

(gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 u. Abs. 6 FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 246 ist gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m für Hochbauten sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40 m für bauliche Anlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich.

D) HINWEISE

1. BAUZEITENREGELUNG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

2. BRAUNKOHLENBEDINGTE GRUNDWASSERBEEINFLUSSUNG

Das Plangebiet befindet sich im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

3. ERDBEBENZONE 3

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. KAMPFMITTEL

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder wenn verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

5. MELDEPFLICHT- UND VERÄNDERUNGSVERBOT BEI DER ENTDECKUNG VON BODENDENKMÄLERN

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. STARKREGENEREIGNISSE

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugegefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten deutlich über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser gesichert sein.

7. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Langerwehe, Rathaus, Schönthaler Str. 4, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

9. HINWEIS AUF X-FAKTOR

Den Bauherren wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen, die Neubauten in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Diesbezüglich sollen in der Bauphase vorwiegend alternative Baustoffe wie beispielsweise Recyclingbeton eingesetzt werden. Zusätzlich wird im Rahmen dieses Konzeptes der Ausstoß von Treibhausgasen sowie der Verbrauch natürlicher Ressourcen gegenüber sonstigen Bauprozessen geringgehalten. Hierzu stellt die Verwaltung und die Faktor-X-Agentur umfassende Beratungsleistungen zu Verfügung.