Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Langerwehe F 23 „Johannes-Haack-Straße“

Textliche Festsetzungen

Verfahren:
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen

1. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Traufhöhe ist die Höhe der an das Plangebiet grenzenden Fahrbahn der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße in deren Mitte.

2.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dacheindeckung.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Das Überschreiten der der Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie der Privaten Verkehrsfläche zugewandten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist nicht zulässig.

4. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze zulässig.
Zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie der Privaten Verkehrsfläche sind mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten.

5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Johannes-Haack-Straße sowie der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Bäume

Innerhalb der privaten Grundstücke ist je Grundstück mindestens ein Hochstamm-Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

1. DACHAUFBAUTEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

2. ANLAGEN ZUR REGENERATIVEN ENERGIEGEWINNUNG

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung die jeweilige tatsächliche Firsthöhe des Gebäudes bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.

3. WERBEANLAGEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sowie Beschriftungen auf Dachflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen, Hinweisschilder sowie Beschriftungen sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.

4. VORGÄRTEN

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Johannes-Haack-Straße sowie der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Flächen mit Stein-, Kies-, Glas-, Schotter- und Pflasterbelag nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind private Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Flächen für Abfallbehälter sowie Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie zu der festgesetzten Privaten Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Laubhecke oder als Kombination aus Laubhecke und Maschendrahtzaun oder transparentem Metall-Gitterzaun (Stabgitterzaun etc.) zulässig.
Die Laubhecken sind mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

III. Hinweise

1. ERDBEBENZONE

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wenau Erdbebenzone „**3**“, geologische Untergrundklasse „**T**“ (unmittelbar an der Grenze zu „R“).
Die DIN 4149:2005 zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW ist zu beachten.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

2. KAMPFMITTEL

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. BODENDENKMALSCHUTZ

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.

4. ANLIEGERMÜLLGEFÄSSE

Die Anliegermüllgefäße müssen am Müllabfuhrtag im Bereich des im Bebauungsplan mit **Mü** gekennzeichneten Standortes an den Rand der Johannes-Haack-Straße gestellt werden.

5. GRUNDWASSER

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Die konkreten Grundwasserdaten können vom Erftverband Düren angefordert werden.

6. NIEDERSCHLAGS- UND SCHMUTZWASSER

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung des Plangebietes wird über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Johannes-Haack-Straße sichergestellt.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden Regenwasserleitungen ortsnah in das Langerweher Fließ eingeleitet. Der Flächenansatz des Plangebietes ist bereits Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Düren (Az. 66/1 -E-6665/lei) vom 17.10.2017.

7. STELLPLÄTZE

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigeverfahrens 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.

8. ARTENSCHUTZ

Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

IV. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Hochstamm-Laubbäume

Acer campestre „Elsrijk“ -	Feldahorn „Elsrijk“
Carpinus betulus „Lucas“-	Säulenhainbuche „Lucas“
Crataegus laevigiata „PaulsScarrlett“ -	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“ -	Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“
Quercus robur „Fastigiata Koster“ -	Pyramideneiche „Fastigiata Koster“
Tilia cordata „Rancho“ -	Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“
Ulmus hollandica -	Schmalkronige Ulme

(Qualtät: 3x verpflanzt, StU 16/18)

Pflanzliste 2 – Hochstamm-Obstbäume

Apfelsorten Jakob Lebel
Rote Sternrenette
Graue Herbstrenette
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Bohnapfel
Birnensorten Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Neue Poiteau
Pastorenbirne

Kirschen Büttner Rote Knorpelkirsche
Schattenmorelle Kassins Frühe
Pflaume Bühler Frühzwetsche Ortenauer

(Qualtät: 3x verpflanzt, StU 12/14)

Pflanzliste 3 – Heckenpflanzungen

Carpinus betulus -	Hainbuche
Fagus sylvatica -	Rotbuche
Ligustrum vulgare -	Liguster

(Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm)