



- I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche WA 1 und 2)**
- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und 2) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und 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, 19 BauNVO)
- 2.1 Bezugspunkt**
Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Der Bezugspunkt ist bei Grundstücksanlagen zwischen unterschiedlichen Kanaldeckelhöhen zu interpolieren.
- 2.2 Firsthöhe**
Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachendeckung.
- 2.3 Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ)**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und 2) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte maximale GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3.1 Das Überschreiten der der Erschließungsseite zugewandten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersträume) ist unzulässig.
- 3.2 Das Überschreiten der der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersträume) ist in einer Tiefe von bis zu 5,0 m und in einer Breite von bis zu 50 % der Breite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 4. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit Gg/St festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentruck ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.
- 5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNHEIMTEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und 2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (GFL)** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Innerhalb der mit GFL 1 und GFL 2 gekennzeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit mindestens 3,0 m Breite zugunsten der Versorgungsträger zu begründen.
- 6.2 Innerhalb der mit GFL 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit mindestens 3,0 m Breite zugunsten der Anlieger zu begründen.
- 6.3 Die mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger zu begründen.
- 7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 1. UNTERGEORDNETE DACHAUFBAUTEN**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und 2) sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
- 2. VORGÄRTEN**
Die Vorgärten sind, abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen, unversegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.
- 3. WERBEANLAGEN**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und 2) sind Werbeanlagen nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sowie Beschriftungen auf Dachflächen sind unzulässig.
- III. HINWEISE**
- 1. ARTENSCHUTZ**
Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen z. B. Umbrechen der Ackerflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, von den Maßnahmen betroffen sind.
Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit 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.
- 2. BODENDEKMÄLER**
Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DGSdG NRW wird verwiesen.
Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine archaische Sachverhaltsermittlung durchführen lassen.
- 3. GRUNDWASSER**
Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei 2 - 5 m unter Flur. Bereits bei der Planung von z.B. tief gründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Grundwasser zu berücksichtigen.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
- 4. NIEDERSCHLAGS- UND SCHMUTZWASSER**
Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennverfahren.
Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung von Dr. Joachim & Bertsch Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltechnik rthH, Stand September 2017, ist zu beachten.

- BERGBAU**
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Oltz“ sowie über dem auf Steinkohle, Eisenerz, Bleierz und Galmis verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Eigentümerin ist die RWE Power Aktiengesellschaft bzw. die EBW GmbH.
- BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN (VERWERFUNGZONE)**
Verwerfungzone
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfung (Sprung von Obereich) und von Braunkohle/Tonaustrichbereichen mit wechselnde Mächtigkeit. Wegen Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus werden hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbaubetrieb oder in Abstimmung mit dem VBHG, „Jülich“ als sinnvoll erscheinen lassen. Es wird auf die Zuständigkeit der Bezirksregierung Aachen verwiesen.
- Grundwasser
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlelagertagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Die konkreten Grundwasserdaten können vom Effortverband Bergheim angefordert werden.
- ERDBEBENZONE**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.
Die DIN 4149 zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW ist zu beachten.
- TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN**
Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Versorgungsträger nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer konditionierten Erschließung möglich ist.
Es wird eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger angeregt.
- HAUSANSCHLÜSSE**
Im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 2 sind Hausanschlüsse vom Wasserverband Eifel-Rur zu genehmigen und die Leistungsfähigkeit ist bei voller Belastung zu prüfen.
- BODEN**
Bodenschutz gemäß § 202 BauGB
Die oberste Mutterbodenschicht (ca. 30 cm) ist getrennt vom darunter liegenden Boden zu lagern. Dies gilt sowohl für den Fundamentausbau, als auch für alle anderen Erdarbeiten. Soweit möglich sollte der anfallende Boden zur Verfüllung der Fundamentgruben der rückzubehaltenden Altanlagen verwendet werden. Überschüssiger Boden ist zeitnah abzuführen. Beim Umgang mit dem Mutterbodensind die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.
- KAMPFMITTEL**
Es liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhaltungen und Bombenabwürfe vor. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Soweit nach 1945 Aufschutungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen. Erfolgreich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektierung empfohlen.
- IV. PFLANZLISTE (BEISPIELHAFT)**
Bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die Liste ist nicht abschließend.
- Bäume**
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Feldulme (*Ulmus campestris*)
Rothkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Rothorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet")
Sanddorn (*Elaeagnus angustifolia*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Südbuche (*Quercus petraea*)
Traubeneiche (*Quercus robur*)
Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyrastris*)
Winterrinde (*Tilia cordata*)
- Sträucher**
Apfelrose (*Rosa pinnatifida*)
Berberitze, Sauerdorn (*Berberis vulgaris*)
Bergahornsbere (*Ribes alpinum*)
Blut-Phornberr (*Ribes nigrum* "Aronubens")
Blutheide (*Comus sanguinea*)
Buxbaum (*Buxus sempervirens*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Felsenbirne (*Amelanchier*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Hahnenkamm (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose, Hundrose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Ohnweide (*Salix aurita*)
Pfaffenhüchen (*Eurolymus europaeus*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Rosen-Arten (*Rosa* spp.)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Salweide (*Salix caprea*)
Sanddorn (*Hippophae hamoides*)
Scheide (*Prunus spinosa*)
Schmetterlingsstrauch (*Buddleia*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*)
Wiegelle (*Wegelia florida*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Technische Regelwerke und sonstige Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Gemeinde Langerwehe, Bauamt, Schönthalstraße 4, eingesehen werden.

LEGENDE
gemäß BauGB, BauNVO u. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

max. 0,4 max. Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.3)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
^ max. 45° Dachform: geneigtes Dach
FH max. 11,50m maximale Firsthöhe
- - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Grünflächen
Regenwasserrückhaltung
Öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung für Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans G2
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Gemeinde Langerwehe, Bauamt, Schönthalstraße 4, eingesehen werden.

GEMEINDE LANGERWEHE

BEBAUUNGSPLAN G2 GEICH-OBERGEICH 1. ÄNDERUNG

PROJEKT, PLANNR. 1171. 505 STAND 08.02.2018 MASZTAB 1:500

25 m 50 m 75 m

KASINOSTRASSE 76A 52065 AACHEN www.HJPlanner.de FON: 0241/698260-0 FAX: 0241/698260-10 mail@HJPlanner.de HEINZ JAHNEN PFLÜGER