



Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Langerwehe G 2 „Geich - Obergeich“ – Ortschaft Geich - Obergeich – 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand:

Beschluss zur Satzung gemäß § 10 (1) 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 (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 Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanalisation.

Der Bezugspunkt ist bei Grundstückslagen zwischen unterschiedlichen Kanaldeckelhöhen zu interpolieren.

2.2 Firsthöhe

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

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (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 Kellerersatzräume) ist unzulässig.

3.2 Das Überschreiten der der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) 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 Ga/St festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNHEITEN (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, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

3. WERBEANLAGEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA 1 und 2) sind Werbeanlagen nur an der Stätte 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 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.

2. BODENDENKMÄLER

Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle 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 DGschG NW wird verwiesen.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine archäologische 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 hohem 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 Niederschlagswasserbeseitigung von der Dr. Jochim & Burtscheid Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Stand September 2017, ist zu beachten.

5. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Otto“ sowie über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld "Gute Hoffnung. Eigentümerin ist die RWE Power Aktiengesellschaft bzw. die EBV GmbH.

6. BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN (VERWERFUNGSSZONE)

Verwerfungszone

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Sprung von Obergeich) und von Braunkohle-/Tonausstichbereichen mit wechselnde Mächtigkeit. Wegen Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues werden hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbaubetriebenden oder in Abstimmung mit dem VBHG, Jülich als sinnvoll erscheinen lassen. Es wird auf die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg verwiesen.

Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Die konkreten Grundwasserdaten können vom Erftverband Bergheim angefordert werden.

7. 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.

8. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Versorgungsträger nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten 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.

9. HAUSANSCHLÜSSE

Im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 2 sind Hausanschlüsse vom Wasserverband Eifel-Ruhr zu genehmigen und die Leistungsfähigkeit ist bei voller Belastung zu prüfen.

10. BODEN

Bodenschutz gemäß § 202 BauGB

Die obere Mutterbodenschicht (ca. 30 cm) ist getrennt vom darunter liegenden Boden zu lagern. Dies gilt sowohl für den Fundamentaushub, als auch für alle anderen Erdarbeiten. Soweit möglich sollte der anfallende Boden zur Verfüllung der Fundamentgruben der rückzubauenden Altanlagen verwendet werden. Überschüssiger Boden ist zeitnah abzufahren.

Beim Umgang mit dem Mutterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

11. KAMPFMITTEL

Es liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion 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*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet")
Sandbirke (*Betula pendula*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stiel eiche (*Quercus petraea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraister*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Apfelrose (*Rosa pigora*)
Berberitze, Sauerdorn (*Berberis vulgaris*)
Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Blut johannisbeere (*Ribes* rang. "Atrorubens")
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Buxbaum (*Buxus sempervirens*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Felsenbirne (Amelanchier)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose, Hundsröse (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Rosen-Arten (Strauchrosen)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Salweide (*Salix caprea*)
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schmetterlingsstrauch (*Buddleia*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*)
Weigelia (*Weigela florida* u.a.)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)