



Gemeinde Langerwehe Bebauungsplan A2 Hamich 'Maarfeld'

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB
Flur 9 Gemarkung Wenau M 1:500

- A**
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen 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.

2.2 Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dachdeckung und der Bezugshöhe. Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten.

2.3 Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe. Bei Pultdächern gilt die Differenz zwischen der Oberkante des hochsteigenden Dachabschlusses und der Bezugshöhe als Firsthöhe. Bei Flachdächern darf die maximale Traufhöhe mit einem Staffelgeschoss, das nicht als Vollgeschoss gilt, maximal um 3,00 m überschritten werden.

2.4 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

3. **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind innerhalb des WA1 und des WA 2 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen die nicht zur Erschließungsstraße hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Alane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um maximal 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

5. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 23 BauNVO; § 21a BauNVO)

5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in denen gedachten seitlichen Verlängerungen und in den unter A 4. genannten Überschreitungen zulässig.

5.2 Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer zur Erschließungsstraße hin orientierter Baugrenze und deren gedachter seitlicher Verlängerung zulässig.

5.3 Die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie.

6. **Nebenanlagen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

6.1 Innerhalb der Vorgartenfläche (Definition siehe B 4. Vorgartenfläche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen.

6.2 Außerhalb der Vorgartenfläche und der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 12,00 m² Grundfläche zulässig.

7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrunderkanten durch Randstreifen, Rückensitzen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

8. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 4 Bäume gemäß Planstafel 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 3 Pflanzen gemäß Planstafel 2 anzupflanzen.

8.3 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind einreihige Heckenpflanzungen, innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind zweireihige Heckenpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

8.4 Innerhalb der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Planstafel 3 oder 1 Hochstamm der Planstafel 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbauräumen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Gemäß Gleichung (6) nach DIN 4109-2:2018-01 sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu ermitteln. Dabei werden zum Schutz des Nachtschlafes für „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“ (vgl. DIN 4109) innerhalb des Plangebiets die vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel La von 59 dB(A) bis 69 dB(A) auf Erdgeschosshöhe (gemäß Pegelkarte 7.0 a) La von 60 dB(A) bis 68 dB(A) auf Höhe des 1. Obergeschosses (gemäß Pegelkarte 7.1 a) sowie La von 60 dB(A) bis 67 dB(A) auf Höhe des 2. Obergeschosses / Dachgeschosses (gemäß Pegelkarte 7.2 a) festgesetzt. Für „sonstige Aufenthaltsräume“ werden innerhalb des Plangebiets die vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel La von 59 dB(A) bis 66 dB(A) auf Höhe aller drei vorkommenden Geschosshöhen (gemäß Pegelkarte 7.0 b, 7.1 und 7.2 b siehe Fußnoten) festgesetzt. Gemäß DIN 4109 gilt:

R_wges = La - KRaumart (6)

mit

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

R_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches.

9.2 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen Ausbreitung eines Raumes S_s zu Grundfläche des Raumes S_G aus DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

9.3 Von den unter den Punkten 9.1 und 9.2 getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn durch einen Sachverständigen für den Schallschutz gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 und § 18 Abs. 1, Satz 1 BauO NRW vom 01.01.2019 nachgewiesen wird, dass diese Ausführungen auch schallschneidlich ausreichend sind.

B
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONVO)

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 Dachdeckung geeigneter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbleistungsindex (LVS) eines semi matt ist folgender Farbraum festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7028, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

2.3 Unbeschichtete Dachdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. **Dachaufbauten**

3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 50% der Traufhöhe entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Eingängen 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 Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren gedachten seitlichen Verlängerungen. Stellplätze mit wasserabundanter Decke gehen nicht als begrünete Fläche.

4.2 Einfriedungen in den Vorgartenflächen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Planstafel 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 einzuhäusern und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

5. **Geländeveränderungen**

5.1 Im Bereich der Vorgartenfläche (Definition siehe B 4. Vorgartenfläche) und zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksangrenz der das Gelände bis auf Höhe der erschließenden Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden.

5.2 Im Bereich zwischen Baukörper und rückwärtiger Grundstücksangrenz sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00m gegenüber dem heiligen Geländeeiveau zulässig.

C
HINWEISE

1. **Kampfmittelbeseitigung**

(*) Es existieren keine konkreten Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenbindungen. Eine Feststellung hat Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenbindungen und Kampfmitteln ergeben. Eine Teilfläche wurde bereits von Kampfmitteln geräumt. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten weitere Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung erfolgen, wird eine Sichertelndetektion empfohlen.

2. **Bodenschutz**

Gemäß Baugrunderkundung liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten sich im Zuge der Bodenaushubarbeiten für die Bebauung der Grundstücke dennoch entsprechende Anhaltspunkte ergeben, sind vor der Bebauung des Grundstücks die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren für die geplante Bebauung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen und durchzuführen. Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu legen und später wieder einzubauen.

3. **Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 13.08.1985 einschließlich der Änderung vom 30.11.2004 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlage Langerwehe-Wenau. Die Schutzbestimmungen, insbesondere die Verbote und die Genehmigungspflicht der o.g. Verordnung sind zu beachten.

4. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone III der UntergrundklasseR gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundesamtes NRW, Juni 2006. Die DIN 4149:2005-04 Bauen in deutschen Erdbebenzonen und die Anpassung durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) sind zu beachten.

5. **Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergang, Zehnholstraße 45, 52385 Niedergang, Tel.: 024550390, Fax: 02455039159, 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. **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.

D
PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Bäume auf Verkehrsflächen

Acer campestre „Elirijk“
Carpinus betulus „Lucas“
Crataegus laevigata „PrädeScarlott“
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“
Quercus robur „Fastigiata Koster“
Tilia cordata „Rancho“
Ulmus hollandica

(Qualität: 3x verpflanzt, SU 16/18)

Feldahorn „Elirijk“
Säulenheibuche „Lucas“
Echter Rotdorn „Paula Scarlett“
Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“
Pyramidenahorn „Fastigiata Koster“
Kleinkronige Stadlinde „Rancho“
Schmal-kronige Ulme

(Qualität: 3x verpflanzt, SU 16/18)

Pflanzliste 2 - Heckenpflanzungen

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
(*) Ligustrum vulgare

(Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm)

Hainbuche
Ligustrum

(Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm)

Pflanzliste 3 - Obstbäume im Gartenbereich

Apfelsorten

Jakob Leibel
Rote Sternennette
Graue Herbstnietzke
Schneefase
Kaiser Wilhelm
Bismarck

Birnensorten

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Neue Poireau
Pastorenbirne

Kirschen

Bühner Rote Kronpfeirsche
Schellenmünche
Kassins Frühe

Pflaume

Bühner Frühwätsche
Ordnauer

(Qualität: 3x verpflanzt, SU 12/14)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) des BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand statt in Form einer Bürgerinformation am

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Langerwehe, den

Bürgermeister

Langerwehe, den

Bürgermeister

Langerwehe, den

Bürgermeister

Langerwehe, den

Bürgermeister

Langerwehe, den

Bürgermeister

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	max. zulässige Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
II	max. Zahl der Vollgeschosse
TH 7,50	max. Höhe der Traufe in Metern über Bezugshöhe
FH 11,50	max. Höhe des Firstes in Metern über Bezugshöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

(*) Änderungen nach der Offenlage

RECHTSGRUNDLAGEN :

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

§§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 DES GESETZES VOM 11.04.2019 (GV. NRW 2019 S. 202)

Übersichtskarte M 1:10.000

19.05.2021