



Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan B4 - Ortsteil Luchem – “An der Burgstraße“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Beschlussfassung gem. § 10 (1) BauGB

im November 2017

Inhalt der Begründung

1. Planungsgegenstand

1.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

- 1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.1.2 Planungsanlass

1.2. Beschreibung des Plangebietes

- 1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2.2 Heutige Situation
- 1.2.3 Übergeordnete Planungen
- 1.2.4 Bebauungsplanverfahren
- 1.2.5 Planunterlage

2. Städtebauliches Konzept

3. Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Planfestsetzung

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1.4 Verkehrsflächen
- 3.1.5 Grünordnerische Belange

3.2 Hinweise

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Dachgestaltung
- 4.2 Einfriedungen
- 4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 5.1 Bodenordnung
- 5.2 Umsetzung der Planung
- 5.3 Verkehrliche Erschließung
- 5.4 Ver- und Entsorgung
- 5.5 Kosten

6. Umweltbelange

- 6.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 6.2 Artenschutz
- 6.3 Immissionsschutz

7. Städtebauliche Kennwerte

1. Planungsgegenstand

1.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Langerwehe beabsichtigt die Bebauung einer ca. 0,29 ha großen ehemaligen Festwiese im Ortsteil Luchem. Das Plangebiet bietet nach Aufgabe der bisherigen Nutzung die Chance, diesen Innenbereich einer hochwertigen und standortgerechten Nutzung zuzuführen. Entsprechend den Zielen bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Gemeinde Langerwehe bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs zu entwickeln. Das künftige Baugebiet zeichnet sich darüber hinaus durch eine gute Verkehrsanbindung im MIV und im ÖPNV aus.

In die Begründung sind die Stellungnahmen eingeflossen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben worden sind.

1.1.2 Planungsanlass

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB wird die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geregelt.

Mit der Aufgabe der Nutzung als Festplatz auf dem gemeindeeigenen Grundstück entstehen Potentiale für eine positive städtebauliche Entwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Neunutzung des Geländes ermöglichen und steuern. Als konzeptionelle Grundlage für die künftige Gestaltung und Nutzung dient der im Weiteren dargestellte „städtebauliche Entwurf“.

Die Wiedernutzbarmachung der Flächen entspricht dem im BauGB niedergelegten Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (§1a Abs. 2 BauGB). Der Bedarf an peripheren Siedlungsentwicklungen ggf. auf „der grünen Wiese“ wird durch diese Planung verringert.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsmittelpunkt von Langerwehe-Luchem nördlich der Burgstraße zwischen Mittelstraße und Brückenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den bisherigen Festplatz in der Gemarkung Luchem, Flur 7, Flurstück 446.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch die Burgstraße
- im Westen durch die angrenzende Bebauung
- im Norden und Osten durch die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung der Mittelstraße und Brückenstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,29 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

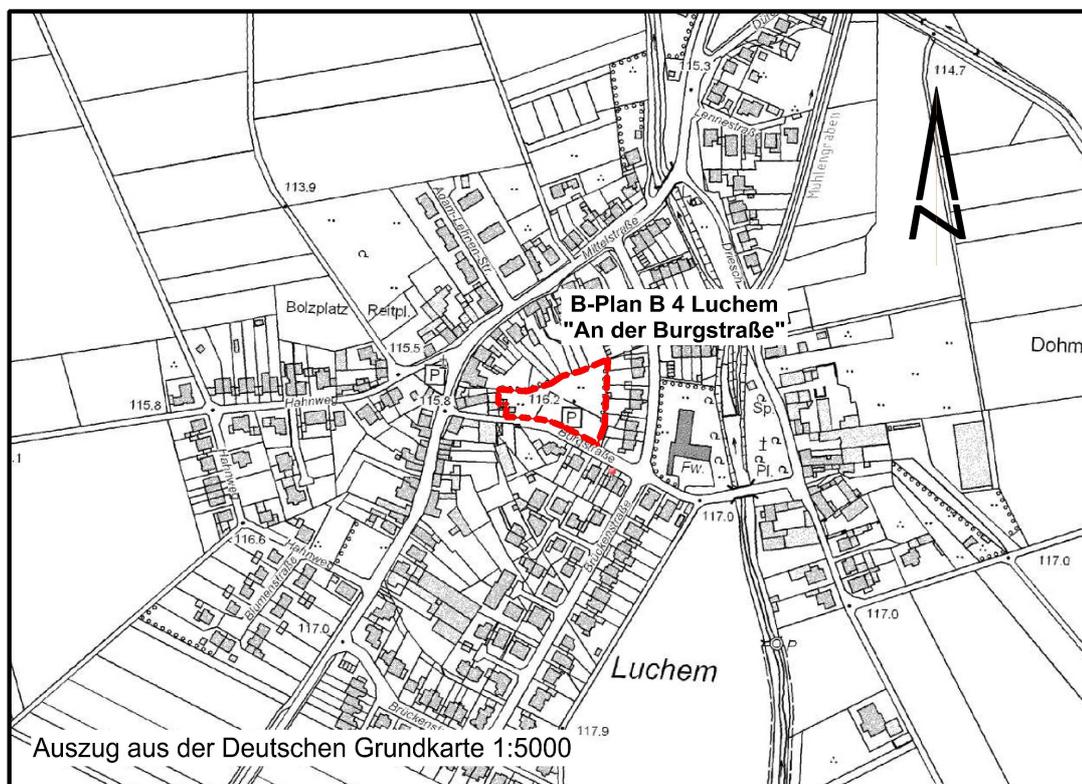


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2.2 Heutige Situation

Das Plangebiet zeigt eine intensiv gemähte Schotterrasenfläche ohne Baum- und Strauchbewuchs. Ausgehend von der Burgstraße sind großflächige Teilbereiche als Zufahrt- und PKW-Stellflächen innerhalb der Fläche gepflastert bzw. geschottert. Der Versiegelungsgrad beträgt mehr als 30 v.H. des Plangebietes.

Das Grundstück ist im Westen, Norden und Osten durch die vorhandenen Grundstückseinfriedungen (Zäune / Hecken) der Hausgärten zur Wohnbebauung Mittelstraße und Brückenstraße gerahmt. Bei der südlich an die Burgstraße angrenzenden Bestandsbebauung handelt es sich vorrangig um eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise. Diese Gebäude weisen Satteldächer mit unterschiedlicher Dachneigung auf.

1.2.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für die Ortslage von Langerwehe-Luchem Agrar- und Freiraumflächen aus. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortsmittelpunkt von Luchem wirkt sich diese Aussage nicht negativ auf das künftige Baugebiet aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Unmittelbar östlich angrenzend sind Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

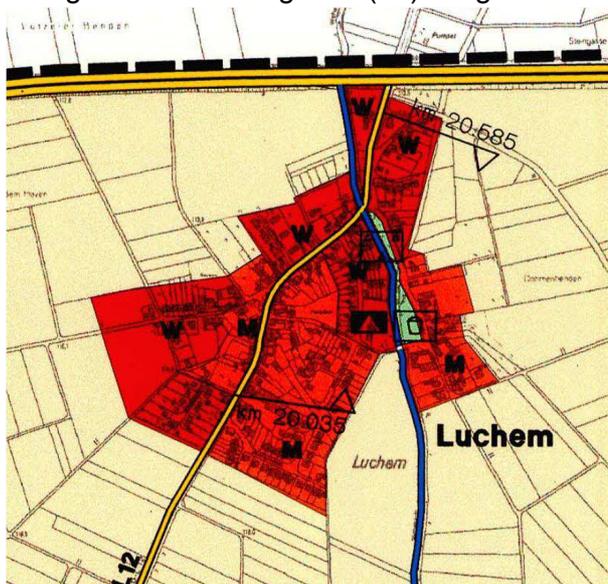


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Landschaftsplanes Langerwehe. Durch das Plangebiet werden keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope tangiert.

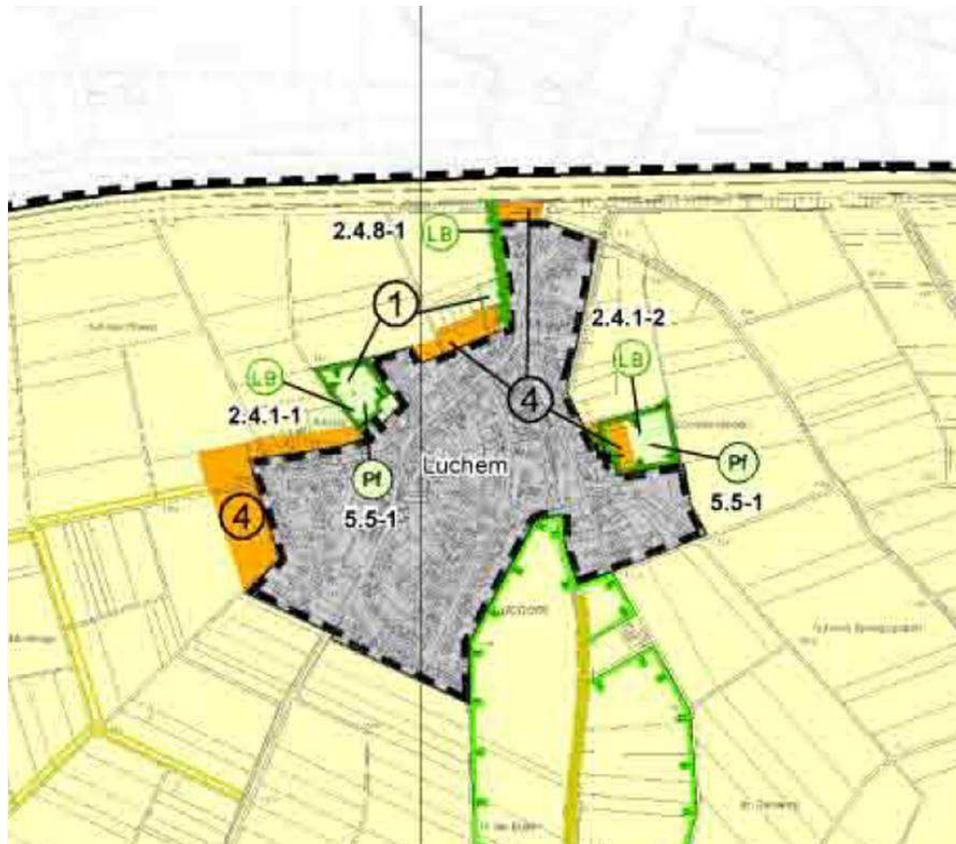


Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan Langerwehe (Stand 2014)

1.2.4 Bebauungsplanverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nicht mehr als Festplatz benötigte Fläche im Ortsmittelpunkt von Langerwehe-Luchem einer neuen Nutzung zugeführt.

Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurde. Voraussetzung hierfür ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten sind. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit entfallen die Umweltprüfung, der Umweltbericht mit der zusammenfassenden Erklärung.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

1.2.5 Planunterlage

Die Kartengrundlage der Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt.

2. Städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung orientiert sich bezüglich ihrer Kubatur an der Bestandsbebauung der Burgstraße mit der offenen, eingeschossigen Einzelhausbebauung. So ist nördlich der Burgstraße die Anordnung von drei Baugrundstücken für Einzelhäuser vorgesehen, welche im gleichmäßigen Abstand giebelständig zur Verkehrsfläche realisiert werden können. Mit einem nach Norden zeigenden, ca. 30 m langen Stichweg wird die Erschließung von weiteren 3 Grundstücken in der vorbeschriebenen Bauweise ermöglicht. Der geradlinig geführte Stichweg mit einer Breite von 4,75 m ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt generell auf den einzelnen Grundstücken.

In ca. 100 Meter Entfernung zum Plangebiet ist ein für Kleinkinder geeigneter öffentlicher Spielplatz vorhanden; der Nachweis von Kleinkindspielflächen auf den privaten Grundstücken gemäß Landesbauordnung entfällt somit.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept

3. Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Planfestsetzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) fest.

Bezüglich der im Mischgebiet zur Wohnnutzung gleichberechtigten, allgemeinen Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, besteht die Möglichkeit im Rahmen der Projektentwicklung, für das gesamte Plangebiet die einzelnen Vorhaben so abzustimmen, dass sich für die empfindliche Wohnnutzung eine optimale Lagequalität ergibt.

Zum Schutz der vorhandenen dörflichen Wohnsiedlungsstruktur und künftigen Wohnnutzung im Mischgebiet werden mit den Textlichen Festsetzungen einzelne allgemeine Zulässigkeiten ausgeschlossen, da diese als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen werden.

Die nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen werden demnach wie folgt beschränkt:

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO **zulässig** sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO **nicht zulässig** sind:

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2, Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind ebenfalls **nicht zulässig**.

Um die Wohndichte im Plangebiet zu beschränken, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung nicht überschritten wird.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt werden.

Die Festsetzungen mit den Maßfaktoren der GRZ mit 0,4 und der GFZ 0,6 entsprechen den Maßfaktoren der umgebenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

Die Obergrenzen der BauNVO für Mischgebiete werden mit diesen Festsetzungen deutlich unterschritten.

Im Plangebiet ist entsprechend der direkten Umgebungsbebauung eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Firsthöhe, die als höchster Punkt der Dachhaut definiert wird, darf den jeweiligen Bezugspunkt (OK Verkehrsflächen in Grundstücksmitte) um maximal 8,50 m überschreiten.

Die Traufhöhe wird gleichfalls auf maximal 4,50 m über der Oberkante der Verkehrsfläche beschränkt.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der in der direkten Umgebung vorhandenen Baustruktur und sichert die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung einer offenen, durchgrüneten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen und lassen damit einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu.

Die Festsetzung der Baufelder folgt dabei dem städtebaulichen Konzept.

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Genehmigungsfreie Gartenhäuser bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Ausnahme bildet das Baugrundstück am Ende des Stichweges, hier ist aufgrund der eingeschränkten Zufahrtmöglichkeiten die lagemäßige Anordnung einer Garage / Stellplatz festgesetzt.

Bedingt der Gestaltung des Stichweges als verkehrsberuhigter Wohnweg sind PKW-Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche nicht ausgewiesen. Je Wohneinheit sind demnach auf dem jeweiligen privaten Grundstück zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

3.1.4 Verkehrsflächen

Die Burgstraße ist als 'Mischverkehrsfläche' vorhanden und entsprechend niveaugleich ausgebaut.

Ausgehend von der Burgstraße ist in nördlicher Richtung ein ca. 30 m langer und 4,75 m breiter Stichweg (Wohnweg) zur Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke sowie als Wartungszufahrt zur am Ende des Weges angeordneten Entwässerungsanlage festgesetzt.

Die zu erwartende äußerst geringe Verkehrsbelastung des Stichweges erlaubt ebenfalls die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich'.

3.1.5 Grünordnerische Belange

Die Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll als Natur- und Landschaftsgärten erfolgen und dauerhaft unterhalten werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind nicht zulässig.

Pflanzenartenliste:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

Bäume (Fortsetzung)

Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3.2 Hinweise

Bodendenkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern, Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, Gräben, Einzelfunde aber auch Zeugnisse tierischer und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit sind unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass auch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist.

Lärmschutz

Rechtliche Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz können aufgrund der angrenzenden bzw. in der Nähe liegenden Straßen (z. B. BAB 4) gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht abgeleitet werden.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 und in der geologischen Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 (2005) und der entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Baugrund

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebgebiet sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Auf die hier im Einzelnen zu beachtenden Bauvorschriften wird hingewiesen.

Grundwasserverhältnisse

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletragebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Darüber hinaus sind die Vorgaben der DIN 18 195 'Bauwerksabdichtung' aufgrund des Wiederanstiegs des Grundwassers zu beachten.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1 Dachgestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Zur Schaffung einer einheitlichen Dachform innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der Umgebungsbebauung nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45° (Mindest- bzw. Höchstmaß) zugelassen.

Zur Dacheindeckung sind keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Hinsichtlich der Dachneigung und Dachgestaltung werden für Nebengebäude keine Einschränkungen getroffen.

4.2 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedungen verwendet werden. Die Verwendung von Betonzäunen ist unzulässig. Türe und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen und nicht nach der Straßenseite zu öffnen sein.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden, sind die Behälter baulich in die Gebäude zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung ist kein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB erforderlich, da sich das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich im Eigentum der Gemeinde Langerwehe befindet.

5.2 Umsetzung der Planung

Die Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes erfolgt durch die 'Entwicklungsgesellschaft Langerwehe' (EGL) auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages. Daher ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Bestandsstraßen 'Burgstraße' und 'Mittelstraße' gesichert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Burgstraße ist bis zur Anbindung des Stichweges die Ortskanalisation im Trennsystem vorhanden. Die Planung sieht vor, das häusliche Abwasser der neu ausgewiesenen Grundstücke in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Oberflächenentwässerung des Stichweges erfolgt aufgrund des geringen Flächenanteils von ca. 150 m² über die bestehende Entwässerungsrinne in der Burgstraße.

Die vorliegende Entwässerungsplanung sieht die Ableitung der Dachflächenwässer zu einer zentralen Versickerungsanlage vor. Diese Versickerungsanlage ist mit einer oberirdischen Rasenmulde und einer darunter angeordneten Speicherblockrigole ausgestattet. Die Funktionsweite ist durch einen geohydrologischen Nachweis belegt.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger mit Anschluss an die bestehenden Netze im Umfeld des Plangebietes bereitgestellt werden.

5.5 Kosten

Die anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Aufschließung des Gebietes werden durch die Entwicklungsgesellschaft Langerwehe mbH übernommen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Langerwehe.

6. Umweltbelange

Die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgeschriebene zulässige Grundfläche des Plangebietes wird deutlich unterschritten. Es besteht demnach keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes nicht bestehen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist ebenfalls nicht erforderlich.

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Wie bereits erläutert, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz

Das künftige Plangebiet stellt sich als intensiv gemähte Schotterrasenfläche ohne jeglichen Strauch- und Baumbewuchs dar. Ca. 30% der Plangebietsfläche sind zur Bereitstellung von PKW-Stellplätzen und Flächen für Wertstoffcontainer derzeit gepflastert. Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Einschränkungen sind aufgrund der Biotopausstattung und der innerörtlichen Lage für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht zu erwarten.

6.3 Immissionsschutz

Aufgrund der geringen Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Bestandbebauung durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens bezüglich Lärmimmissionen beeinträchtigt wird.

7. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans B 4, Luchem 'An der Burgstraße' umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Mischgebiet	2.510 m ²	88,0 %
Straßenverkehrsfläche	150 m ²	5,3 %
Grünfläche / Versickerungsanlage	188 m ²	6,7 %
Gesamtfläche	2.848 m ²	100,0 %

Langerwehe, den 09.11.2017