



GEMEINDE LANGERWEHE

Neuaufstellung Bebauungsplan

E 8 „Balduin-Dreieck“

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss entspr. § 10 BauGB

Änderungen nach Offenlage : *kursiv*

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs.1 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 GLIEDERUNG DER GEWERBEGEBIETE NACH ART DER BETRIEBE UND ANLEGEN UND DEREN BESONDERE BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.1.1 GEWERBEGEBIET GE 1

Im den mit GE 1 festgesetzten Bereichen sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, die keinem Abstandserfordernis nach dem Rund-erlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) unterliegen.

1.1.2 GEWERBEGEBIET GE 2

Im dem mit GE 2 festgesetzten Bereich sind Gewerbebetriebe mit einem Abstandserfordernis zum Wohngebiet von maximal 100 m (Abstandsklasse VII) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 und solche mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

AUSNAHMEN:

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigen Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3 AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3.1 In den mit GE festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.3 ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL

In den mit GE festgesetzten Gebieten sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder solche mit zentrenrelevanten Warensortimenten, soweit der Verkauf an Endverbraucher stattfindet, nicht zulässig.

AUSNAHMEN:

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben sowie von Tankstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher wenn sichergestellt ist, dass eine Verkaufsfläche 150 m² nicht überschreitet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO**2.1 BEZUGSPUNKT (BP)**

Bezugspunkt BP für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Kanaldeckel der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle. Der Bezugspunkt wird bei Grundstückslagen zwischen unterschiedlichen Kanaldeckelhöhen interpoliert.

2.2 FIRSHÖHE (FH)

2.2.2 Als Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zum obersten Gebäudeabschluss. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.3 In den mit GE festgesetzten Bereichen darf die Höhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 12,00 m überschreiten.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

2.3.1 In den mit GE festgesetzten Bereich wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

2.3.2 Das überschreiten der Grundflächenzahl mit Nebenanlagen wird auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN – FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 BAUGRENZEN gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

- 3.1.1 Das Überschreiten der Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist unzulässig.

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

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Garagen sind von der Straßenbegrenzungslinie um 5,0 m zurückversetzt anzuordnen.

5. NIEDERSCHLAGSWASSER und SCHMUTZWASSER gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt auf Grundlage des Gutachtens „Bebauungsplan E 8 Balduindreieck, Erschließung und Umschluss der Entwässerung, Vorplanung Entwässerung“, erstellt durch Schmelzer Ingenieure und Ingenieurbüro Stolz, Eschweiler vom 04.06.2009. Dieses Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Geicher Bach einzuleiten. Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen sowie das Schmutzwasser ist über einen geplanten Mischwasserkanal dem östlich des Gebietes verlaufenden Mischwassersammler DN 1600 zuzuführen und im weiteren Verlauf zur Kläranlage Langerwehe abzuleiten. Westlich des geplanten Gebietes befindet sich ein vorhandenes Gewerbegebiet. Dieses Gebiet (ca. 3,7 ha) ist von der Einleitung in den Geicher Bach abzukoppeln. Das Niederschlagswasser ist ebenfalls dem Mischwassersammler zur KA Langerwehe zuzuführen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 20 Stk. Soltiärbäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- 6.2 Im südlichen Planbereich wird auf Grundlage des Umweltbereichtes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- 6.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Bäumen und Sträuchern gem. Liste Nr. 1 zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Der Gehölzaufbau hat stufig zu erfolgen.

Nr. 1: Standortgerechte bodenständige Laubgehölze	
Baumarten	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Straucharten	
Cornus mas	Gewöhnlicher Hartriegel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzenqualität mind.:	
-Laubbäume: Heister, 2 x v., o. B., 125-150 cm, Pflanzabstand: 1x1m	
-Sträucher: 2 x v., o. B., 60-100 cm, Pflanzabstand: 1x1m	

6.4 Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen

Auf dem Grundstück der Parzelle 1, Flur 14, Gemarkung Langerwehe-Wenau sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, „Externe ökologische Kompensation“ des Büros für Umweltplanung Haese insgesamt 28 Hochstamm-Obstbäume (Stammlänge md. 1,80 m) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Auf dem Grundstück der Parzelle 89, Flur 10, Gemarkung Langerwehe-Wenau sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, „Externe ökologische Kompensation“ des Büros für Umweltplanung Haese insgesamt 8 Hochstamm-Obstbäume (Stammlänge md. 1,80 m) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

- 6.5 Mit allen Baumaßnahmen darf nur in den Monaten September bis Februar begonnen werden

7. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN gem.§ 9 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Für Werbeanlagen entlang der Bundesstraße 264 sowie der L 12 / Knotstraße ist ein Mindestabstand von 20 Metern vom vorhandenen Fahrbahnrand einzuhalten.

- 7.2 Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoriszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

- 7.3** *Beleuchtung ist zur Bundesstraße und Landstraße so abzuschirmen, dass kein Verkehrsteilnehmer geblendet wird.*
- 7.4** Zu- und Abfahrten von Grundstücken zur Bundesstraße 264 werden ausgeschlossen.
- 7.5** Zu- und Abfahrten von Grundstücken zur Knotstraße werden ausgeschlossen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. GELÄNDEOBERFLÄCHEN

Die Geländeoberfläche wird festgesetzt als eine horizontale Fläche durch den Bezugspunkt (BP), die durch das Baugrundstück begrenzt wird.

2. DACHFORMEN

In den mit GE festgesetzten Bereichen sind Dächer mit einer Dachneigung maximal 35° zulässig.

3. WERBEANLAGEN / WERBESTELEN

- 3.1** Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer projizierten Grundfläche von bis zu 2,0 m x 2,0 m und einer Höhe bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens eine Werbeanlage (Stele) zulässig. Der Abstand von mehreren Werbeanlagen (Stelen) auf einem Grundstück muss mindestens 20 m betragen.

- 3.2** Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur in einer Größe von maximal 5 m² Fassaden- oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.

- 3.3** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bei Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum nur als Anlage entspr. Punkt 3.1 zulässig.

- 3.4** Werbeanlagen sind nur an den der Erschließungsstraßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.

- 3.5** Werbung sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, Türen sowie Masten und Fassadenflächen außer den in Punkt 3.1 und 3.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. **Bodendenkmäler:** Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Fon.: 02425 – 90390, Fax.: 02425 – 9039199 unverzüglich zu informieren. Der Fundort und das Bodendenkmal sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. **Grundwasser:** Der Planbereich liegt im Einflussbereich von durch den Braunkohletagebau bedingter Grundwasserabsenkungen. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zur Zeit bei 2–5 Meter unter Flur. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Bauwerken vor hohem Grundwasser sind zu berücksichtigen. Grundwasserabsenkungen bzw. Ableitungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde.
3. **Erdbebenzone:** Der Planbereich liegt Bereich der Erdbebenzone 3., Untergrundklasse T
4. **Höhe der Anlagen:** Im Planbereich wird die Höhe der baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Bauteile mit maximal 12 Metern über Bezugspunkt festgesetzt. Sollten bauliche Anlagen, auch vorübergehend, diese Bauhöhe überschreiten so ist die Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf in jedem Einzelfall erneut zu beteiligen.
5. **Hinweise des Straßenbaulastträgers:** Für die abschließende Prüfung u. Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfs erforderlich. Es werden folgende Unterlagen benötigt:
 - Erläuterungsbericht
 - Übersichtskarte M. 1:25000
 - Übersichtslageplan M. 1:5000
 - Lageplan M. 1:250 und Deckenhöhenplan M. 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll
 - Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
 - Regelquerschnitt M 1:50 oder 1:25Für die Anbindung des Plangebietes an die L 12 ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Langerwehe und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Ville-Eifel in Euskirchen erforderlich. Mit der Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden. Im Bereich der Anbindung an die L12 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschn. 3.4 der FGSV im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden. Einige der vorgesehenen Stellplätze befinden sich in der Anbauverbotszone entlang der B 264. Inwieweit diese unterschritten werden kann, entscheidet sich beim Baugenehmigungsverfahren. In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen sind § 9 FStrG und § 28 StrWG i.V. mit § 25 StrWG zu beachten. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße/Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

6. **Nutzung der Sonnenergie:** Die Gemeinde Langerwehe hat am 20.09.2007 Richtlinien beschlossen die das Bauen mit der Sonne sowie die Nutzung der Solarenergie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigen. Auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die Nutzung der Sonnenergie empfohlen.
7. **Altlasten:** Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche La 8711 (Möbelfabrik, Einstufung in Erhebungsklasse II). Diese Altlastenverdachtsfläche ist zu beachten.
8. **Telekommunikation:** *Verkehrsflächen sind so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau dieses Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger müssen Beginn u. Ablauf der Erschließungsmaßnahme mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.*

Langerwehe, 04.03.2010