



Gemeinde Langerwehe Bebauungsplan F 24 Langerwehe 'Seelebach II'

Flur 18 und 27 Gemarkung Langerwehe M 1:1.000

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

Langerwehe, den

Bürgermeister

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.

Langerwehe, den

Bürgermeister

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.

Langerwehe, den

Bürgermeister

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

Langerwehe, den

Bürgermeister

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbetriebe und
- Tankstellen
nicht zulässig sind.

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

2.1 Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Bauern festgesetzt ist. Bezugshöhe für die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) 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.
2.2 Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.
2.3 Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.
2.4 Bei Flachdächern darf die maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten.

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

2.8 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten.

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

Je Wohngebäude sind innerhalb der WA 1 bis WA 3 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

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

Baugrenzen, die nicht zur Erschließungsstraße hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, 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; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in deren 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.

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 den Abstandsflächen 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 Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen 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 XX Bäume gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zweireihige Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.
- 8.3 Innerhalb der in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² ist ein bodenständiger Laubbau von Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Innerhalb des Regenrückhaltebeckens sind im Nordwesten und Südwesten flächige Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen.
- 8.5 Innerhalb der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Pflanzliste 3 oder 1 Hochstamm der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.6 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke sind Hecken nach Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufendem Meter zu pflanzen. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzflächen angrenzen.

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

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 Innerhalb der WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15°- 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°- 20° zulässig.
- 2.2 Innerhalb des WA 3 sind zusätzlich zu den unter B 2.1 genannten Dacharten auch Flachdächer zugelassen.

2.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbraum festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen 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 Gebäudefassade nicht überschreiten.

3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Orgängen 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 zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren gedachten seitlichen Verlängerungen. Stellplätze mit wassergebundener Decke gelten nicht als begrünte Fläche.

4.2 Einfriedigungen in den Vorgartenflächen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste 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 einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

5. Geländeänderungen

5.1 Im Bereich der Vorgartenfläche (Definition siehe B 4. Vorgartenfläche) und zwischen Baukörper und seitlichen Grundstücksgrenzen darf das Gelände bis auf Höhe der erschließenden Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgetragen werden.

5.2 Im Bereich zwischen Baukörper und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abtragungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem heutigen Geländeeiveau zulässig. (Nach Vorlage der Straßenhöhen zu überprüfen)

C HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

Noch zu ergänzen.

2. Bodenschutz

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 Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Pflanzgebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3. Bergbau

Noch zu ergänzen.

4. Erdbebenzone

Das Pflanzgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006. Die DIN 4149: 2005-04. Bauten 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 archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederrhein, Zehnthofstraße 45, 52285 Niederrhein, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, 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.

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
2 Wo max. zulässige Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II max. Zahl der Vollgeschosse
TH XX max. Höhe der Traufe in Metern über OKF
FH XX max. Höhe des Firstes in Metern über OKF
OKF XX max. Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss über Bezugshöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Verkehrsgrün
Zweckbestimmung Spielplatz

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

Regenrückhaltebecken
Fließgewässer (Frenzer Fließ)

7. Fläche für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Abwasser

8. Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

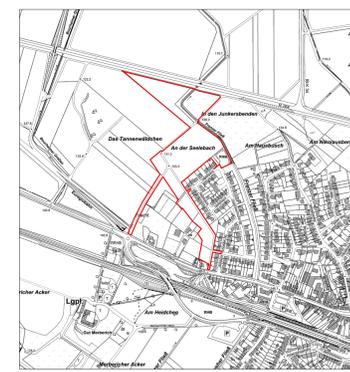
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9. Sonstige Zeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Firstlinie
Bezugshöhe (Höhe ü. NHN) wird nach Vorlage der Erschließungsplanung ergänzt

9. Bestand

Bestandsgebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenzen Bestand
Flurgrenzen Bestand (zur besseren Lesbarkeit eingefärbt)
Flurstücksnummern
Geländehöhen (Höhe ü. NHN)



Übersichtskarte M 1:10.000 Bebauungsplan F 24 'Seelebach II'

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Bäume auf Verkehrsflächen	Feldahorn „Elerijk“ Säulenhainbuche „Lucas“ Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigata“ Pyramidenleiche „Fastigata Koster“ Kleinkronige Stadlinde „Rancho“ Schmalkronige Ulme
Pflanzliste 2 Heckenpflanzungen	Hainbuche Rotbuche
Pflanzliste 3 Obstbäume im Gartenbereich	Jakob Leibel Rote Stiermisse Graue Herbststrenette Schafnase Kaiser Wilhelm Bohnappel
Birnensorten	Clapps Liebling Gelleits Butterbirne Neue Poiteau Pastorenbirne
Kirschen	Böttner Rote Knorpelkirsche Schattenmorelle Kassins Frühe
Pflaume	Bühler Frühzweitsche Ortnerauer
Pflanzliste 4 Gehölzpflanzungen	Bergahorn Esche Traubeneiche Sieleiche Winterlinde
Bäume 1. Ordnung	Bergahorn Schwarzleiche Zitterpappel Traubenkirsche Silberweide Eberesche
Bäume 2. Ordnung	Feldahorn Kornelkirsche Hartleugel Haselstrauch Schlehe Hundsrose Schneebeere Salweide
Sträucher	Kornelkirsche Hartleugel Haselstrauch Schlehe Hundsrose Schneebeere Salweide

