



**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan F 24  
Langerwehe Seelebach II**



**Lage des Plangebietes**

11. August 2021

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN F 24 LANGERWEHE ,SEELEBACH II'

### 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 festgesetzt.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe 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 Baufenstern 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.

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 Dacheindeckung und der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

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 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

Bei Pultdächern gilt die Differenz zwischen der Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses und der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses 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 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 Abs. 3 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.
- 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ist ein bodenständiger Laubbaum der 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 BauONW)

### **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 geeigneter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden.  
Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen 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 Trauflänge entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- 3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen 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 Einfriedungen 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. Geländeveränderungen**

- 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 abgegraben werden.
- 5.2 Im Bereich zwischen Baukörper und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem heutigen Geländeniveau 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 vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **3. Bergbau**

*Noch zu ergänzen.*

### **4. Erdbebenzone**

Das Plangebiet 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 Erdbebengebieten‘ und die Anpassung durch die Teile 1, 1/NA 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 Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, 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 m<sup>2</sup> ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

## D PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 – Bäume auf Verkehrsflächen

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
Carpinus betulus „Lucas“	Säulenhainbuche „Lucas“
Crataegus laevigata „PaulsScarlett“	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“	Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Pyramideneiche „Fastigiata Koster“
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“
Ulmus hollandica	Schmalkronige Ulme

(Qualität: 3x verpflanzt, StU 16/18)

### Pflanzliste 2 – Heckenpflanzungen

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

(Qualität: 2x verpflanzt, 125-150 cm)

### Pflanzliste 3 – Obstbäume im Gartenbereich

Apfelsorten	Jakob Lebel Rote Sternrenette Graue Herbstrenette Schafsnase Kaiser Wilhelm Bohnapfel
Birnensorten	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Neue Poiteau Pastorenbirne
Kirschen	Büttner Rote Knorpelkirsche Schattenmorelle Kassins Frühe
Pflaume	Bühler Frühzwetsche Ortenauer

(Qualität: 3x verpflanzt, StU 12/14)

### Pflanzliste 4 – Gehölzpflanzungen

#### Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
---------------------	-----------

Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tillia cordata

Esche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde

(Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm)

*Bäume 2. Ordnung*

Acer campestre  
Alnus glutinosa  
Populus tremula  
Prunus padus  
Salix alba  
Sorbus aucuparia

Feldahorn  
Schwarzerle  
Zitterpappel  
Traubenkirsche  
Silberweide  
Eberesche

(Qualität: Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm)

*Sträucher*

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Symphoricarpos albus laevigatus  
Salix caprea

Kornelkirsche  
Hartriegel  
Haselstrauch  
Schlehe  
Hundsrose  
Scheebeere  
Salweide

(Qualität: Heister, 2x verpflanzt, 100-150 cm)