



# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **Zum Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“**

### **GEMEINDE LANGERWEHE – ORTSLAGE LANGERWEHE**

Die nach der erneuten Offenlage eingefügten Änderungen/Ergänzungen sind in roter Schriftfarbe dargestellt.

## **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Sexshops
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken
- Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebs
- Swingerclubs
- Nachtbars

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Langerweher Liste nicht zulässig. Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken
- Wettbüros im Sinne einer Vergnügsstätte
- Swingerclubs
- Nachtbars
- Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügsstätte

### **1.3 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO**

#### **1.3.1 Gebietsgliederung der Gewerbegebiete (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) vom 06.06.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1) gegliedert:

- Im Gewerbegebiet GE 1 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-V und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 2-1 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VI und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 2-2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VII und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

- Im Gewerbegebiet GE 2-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VII und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VI und vergleichbare Betriebe nicht zulässig.

Ausnahmen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Im GE 2-2 können die Betriebe der Abstandsklasse VII und vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden.
- Im GE 3 können die Betriebe der Abstandsklasse VI und vergleichbare Betriebe zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden.

### 1.3.2 Nutzungsausschlüsse in den Gewerbegebieten (gem. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken
- Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebs
- Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte
- Swingerclubs
- Nachtbars
- Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Langerweher Liste nicht zulässig. Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet GE2 (GE 2-1, **GE 2-2**, GE 2-3) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### 1.4 Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter VK max. 1.700 m<sup>2</sup>“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche inklusive der Shop- und Mallflächen von maximal 1.700 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Langerwehe sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Apotheken
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ sind auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (entspricht max. 170 m<sup>2</sup>) zulässig.

### **1.5 Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Getränkemarkt VK max. 800 m<sup>2</sup>“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung eines Getränkemarktes.

Im Sondergebiet 2 ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässig ist der Handel mit dem gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Sortiment (Kernsortiment) „Getränke“.

Nahversorgungsrelevante, Zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ sind auf bis zu 12,5 % der Gesamtverkaufsfläche (entspricht max. 100 m<sup>2</sup>) zulässig.

### **1.6 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Folgende Nutzung ist zulässig: Vereinsheim

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Gebäudehöhe definiert und die maximale Gebäudehöhe beträgt im WA, im MI und im SO „Vereinsheim“ 10,5 m.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Gebäudehöhe definiert und die maximale Gebäudehöhe beträgt im GE1-3 und in den SO 1 und SO 2 12,5 m.

Die Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Auslässe von Kühlaggregaten, Satellitenspiegel) ausnahmsweise überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## **3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf für Wohnzwecke genutzten Grundstücken im WA und MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

## **4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA sind maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Im MI sind maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

## 5 Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Der Bereich der Hochspannungsfreileitung inklusive eines 2 x 16 m breiten Schutzstreifens ist von Bebauung frei zu halten.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Wasserleitung. Der Bereich der unterirdischen Wasserleitung inklusive eines 2 x 1,5 m breiten Schutzstreifens ist von Bebauung frei zu halten.

## 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

### 6.1 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | $L_{EK, T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> | $L_{EK, N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| SO 1       | 60                                  | 45                                  |
| SO 2       | 56                                  | 41                                  |
| GE 1       | 60                                  | 45                                  |
| GE 2-1     | 51                                  | 36                                  |
| GE 2-2     | 55                                  | 40                                  |
| GE 2-3     | 55                                  | 40                                  |
| GE 3       | 58                                  | 43                                  |

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente  $L_{EK, Zus}$ :

| Richtungssektor | Zusatzkontingent $L_{EK, Zus}$ in dB(A) |                            |
|-----------------|---|----------------------------|
|                 | tags (06.00 - 22.00 Uhr)                | nachts (22.00 - 06.00 Uhr) |
| A               | 10                                      | 10                         |
| B               | 4                                       | 4                          |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $L_{EK}$  durch  $L_{EK, i}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, Zus, k}$  zu ersetzen ist.

### 6.2 Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Abhängigkeit vom Außenlärm werden für die Festlegung von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen Pegelbereiche I – VII (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) festgesetzt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf.  $R'_{w, res.}$  = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen):

| Spalte | 1          | 2            | 3         | 4 | 5 |
|--------|------------|--------------|-----------|---|---|
| Zeile  | Lärmpegel- | Maßgeblicher | Raumarten |   |   |

|   | bereich | Außenlärmpegel | Bettenräume<br>in<br>Kranken-<br>stalten und<br>Sanatorien | Aufenthaltsräume in<br>Wohnungen,<br>Übernachtungsräume in<br>Beherbergungsstätten,<br>Unterrichtsräume und<br>ähnliches | Bürräum<br>e <sup>1)</sup> und<br>ähnliches |
|---|---------|----------------|--|--|---|
|   |         |                | erf. $R'_{w,res.}$ des Außenbauteils in dB                 |  |   |
|   |         | dB(A)          |  |  |   |
| 1 | I       | bis 55         | 35   | 30   | -   |
| 2 | II      | 56 bis 60      | 35   | 30   | 30  |
| 3 | III     | 61 bis 65      | 40   | 35   | 30  |
| 4 | IV      | 66 bis 70      | 45   | 40   | 35  |
| 5 | V       | 71 bis 75      | 50   | 45   | 40  |
| 6 | VI      | 76 bis 80      | 2)   | 50   | 45  |
| 7 | VII     | > 80           | 2)   | 2)   | 50  |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach vorstehender Tabelle in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G$ :

| Spalte/<br>Zeile | 1                 | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  |
|------------------|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1                | $1 S_{(W-F)}/S_G$ | 2,5 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,0 | 0,8 | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
| 2                | Korrektur         | + 5 | + 4 | + 3 | + 2 | + 1 | 0   | - 1 | - 2 | - 3 |

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>, bezogen auf Wand + Fenster  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

Die v. g. Anforderungen gelten auch für Decken und Dächer nach außen.

Genannte Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Außenlärm gelten grundsätzlich nur für schutzbedürftige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

## **7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz der Natur, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Bereich FB 3 ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10) gemäß Pflanzliste A im Abstand von 13 m, somit je 169 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Wildwiese herzustellen und zu pflegen (Vier mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen).

## **8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Bereich FB 1 sind unter Beachtung der Grenzabstände NRW gemäß Pflanzliste B und C freiwachsende Hecken und Strauchgruppen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 2,0 x 2,0 m, Pflanzgröße mind. Sol. 3 x v., m. B. 60-100 cm, wobei jeweils eine Gruppe aus 3-5 Exemplaren gebildet werden soll. Je vollendete 80 m<sup>2</sup> ist ein Heister 3 x v., m. B., 175-200 cm bzw. Hochstamm 3 x v., m. B 16-18 cm zu integrieren.

Im Bereich FB 2 ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und mit einer Raseneinsaat oder mit Bodendeckern (ca. 5 St/ m<sup>2</sup>) gemäß Pflanzliste D zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **9 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Im WA und MI sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Im SO 1 und SO 2 sowie in den GE1-GE3 sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusetzen. Der Bereich, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung liegt und nicht für Zufahrten benötigt wird, ist mit heimischen Sträuchern (Pflanzliste A) und Rankpflanzen (Pflanzliste E) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Wandlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 – 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Garagen im WA und im MI, die mit dem Hauptbaukörper baulich verbunden sind, sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe ist deren Zulässigkeit gem. den Bedingungen der textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz grundsätzlich durch staatlich anerkannte Sachverständige nachzuweisen.

### **10.2 Erdbebengefährdung**

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen

Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

### **10.3 Ingenieurgeologie**

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **10.4 Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

### **10.5 Grundwasserverhältnisse**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

### **10.6 Grundwasserabsenkungen und bergbauliche Sumpfungmaßnahmen**

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Bei den Planungen sollte folgendes bereits Berücksichtigung finden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

### **10.7 Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung**

Bepflanzungen: Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Anpflanzungen im Abstand von 15 m zu den Masten sind unzulässig. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Bauvorhaben: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

## 10.8 Bergbautätigkeit

Das Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenerz, Blei und Galmei verliehenen Bergwerksfeld "Gute Hoffnung", sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Zukunft-Erweiterung".

Eigentümer des Bergwerksfeldes "Gute Hoffnung" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümer des Bergwerksfeldes "Zukunft-Erweiterung" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt.

## 10.9 Bodendenkmal DN 219

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Bodendenkmal DN 219. Gemäß den Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22.05.2014 und 17.04.2015 wurden die exakten Grenzen des als Bodendenkmal erfassten fränkischen Gräberfeldes bisher nicht ermittelt. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine archäologische Untersuchung zur Konkretisierung der Grenzen des Bodendenkmals vorgenommen. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung, wurde die Grenze des eingetragenen Bodendenkmals in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland angepasst.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist bei Planungen, die das nachrichtlich übernommene Bodendenkmal DN 219 betreffen, durch die Bauordnungsbehörde zu beteiligen. Die Bestimmungen nach §§ 7, 8, 9 DSchG NW sind zu beachten. Gemäß der Stellungnahme des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22.05.2014, stehen Gründe des Denkmalschutzes einem Eingriff im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals unter folgenden Voraussetzungen nicht entgegen:

- Eingriffe im Bereich des Bodendenkmals müssen sich auf max. 0,4 m unter der natürlichen Geländeoberfläche beschränken.
- Der Bodenabtrag hat durch Abziehen des Oberbodens mittels eines Kettenbaggers mit Böschungslöffel zu erfolgen.
- Vor einer Befahrung nach dem Bodenabtrag hat die Fläche mit Sand oder einem anderen geeigneten Schüttmaterial um 50 cm überdeckt zu sein.

## 10.10 Werbeanlagen

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG und § 9 FStrG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen 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 Bundes- oder Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Schaufenster sind ebenfalls zur Bundes-/ Landesstraße hin abzuschirmen; den Verkehrsteilnehmer ablenkende Gestaltungen sind nicht hinnehmbar. Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Bundes-/Landesstraße entsteht. Innerhalb der 40,0 m Anbaubeschränkungszone ist die Fassadengestaltung so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 264/ L 12 nicht gefährdet werden.

### 10.11 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### 10.12 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt auf externen Flächen der Gemeinde Langerwehe. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Ersatzmaßnahmen auf den Flächen bzw. Teilflächen folgender Grundstücke

- 1.) Gemarkung Langerwehe, Flur 21, Flurstück 599,
- 2.) Gemarkung Langerwehe, Flur 20, Flurstück 1/1 tlw. (Teilfläche im Plan im Anhang des landschaftspflegerischen Begleitplans rot umrandet)

in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der ersten Baumaßnahme im Plangebiet vollständig und abschließend durchzuführen.

Im Einzelnen sind

Zu 1.) auf einer 5.043 qm großen Fläche insgesamt 630 Gehölzpflanzungen, 27 Hochstamm-Obstbäume sowie 932 qm Sukzessionsfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten;

Zu 2.) auf einer 7.500 qm großen Fläche insgesamt 933 Gehölzpflanzungen, 40 Hochstamm-Obstbäume sowie 1.350 qm Sukzessionsfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Der dauerhafte Bestand von allen Maßnahmen sowie ihre funktionsgerechte Entwicklung werden seitens der Gemeinde sichergestellt. Bei Ausfall des Pflanzgutes wird für eine ausreichende Ersatzpflanzung gesorgt.

Der Aufwertungsfaktor liegt bei 4 Punkten/ m<sup>2</sup>. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abgestimmt.

### 10.13 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

## 11 Anhang

**Langerweher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

|  |
|--|
| <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                                  |
| Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| Apotheken  |
| kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel            |
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>   |
| Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software                    |

|   |
|---|
| Telekommunikationsgeräte  |
| Geräte der Unterhaltungselektronik  |
| Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren   |
| Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)   |
| Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte o h n e Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)   |
| keramische Erzeugnisse und Glaswaren  |
| Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)   |
| Musikinstrumente und Musikalien   |
| Bücher  |
| Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen   |
| Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel  |
| bespielte Ton- und Bildträger   |
| Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe o h n e Sportgroßgeräte, Campingartikel)   |
| Spielwaren, Bastelartikel   |
| Bekleidung  |
| Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck  |
| medizinische und orthopädische Artikel  |
| Parfümerieartikel   |
| Schnittblumen   |
| Uhren und Schmuck   |
| Augenoptiker  |
| Foto- und optische Erzeugnisse  |
| Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel   |
| <b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>  |
| Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)   |
| Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente<br>aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) |
| Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf  |
| Tapeten und Bodenbeläge   |

|   |
|---|
| Teppiche  |
| Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)  |
| Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel   |
| Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel  |
| Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen  |
| Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte   |
| Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör  |
| Sportgroßgeräte, Campingartikel und Campingmöbel  |
| Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) |
| Zoologischer Bedarf und lebende Tiere   |
| Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte  |
| Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren  |

### **Pflanzliste A**

| <b>Einheimische Obstbäume</b> |                        |                                 |                       |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Äpfel</b>                  | <b>Birnen</b>          | <b>Süßkirschen</b>              | <b>Pflaumen etc.</b>  |
| Weißer Klarapfel              | Clapps Liebling        | Kassins Frühe                   | Bühler Frühzwetsche   |
| James Grieve                  | Williams Christbirne   | Große schwarze Knorpelkirsche   | Hauszwetsche          |
| Apfel aus Cronsels            | Conference             | Hedelfinger Riesenkirsche       | Nancymirabelle        |
| Geheimrat Oldenburg           | Gute Luise             | Große Prinzessinkirsche         | Große grüne Reneclode |
| Dülmener Rosenapfel           | Gellerts Butterbirne   | Büttners Rote Knorpelkirsche    |                       |
| Jakob Lebel                   | Vereins-Dechantsbirn   | Schneiders Späte Knorpelkirsche |                       |
| Goldparmäne                   | Alexander Lucas        |                                 |                       |
| Rote Sternrenette             | Köstliche von Charneux |                                 |                       |
| Zuccalmaglios Renette         | Pastorenbirne          |                                 |                       |

|                           |              |  |  |
|---------------------------|--------------|--|--|
| Grüner Boskoop            | Madame Verté |  |  |
| Roter Boskoop             |              |  |  |
| Landsberger Renette       |              |  |  |
| Ontario                   |              |  |  |
| Rheinischer Winterrambour |              |  |  |
| Kaiser Wilhelm            |              |  |  |
| Rheinischer Bohnapfel     |              |  |  |
| Rheinische Schafsnase     |              |  |  |
| Gravensteiner             |              |  |  |
| Roter Bellefleur          |              |  |  |
| Freiherr von Berlepsch    |              |  |  |
| Ingrid Marie              |              |  |  |

Hochstamm, 3-4 x verpfl., m.B., Stammumfang 16-18 cm

### **Pflanzenliste B**

| <b>Sträucher</b>    |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Faulbaum            | Rhamnus frangula              |
| Hartriegel          | Cornus sanguinea              |
| Hasel               | Corylus avellana              |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum            |
| Hundsrose           | Rosa canina                   |
| Kirschpflaume       | Prunus cerasifera             |
| Kornelkirsche       | Cornus mas                    |
| Pfaffenhütchen      | Euonymus europaea             |
| Rainweide           | Ligustrum vulgare             |
| Rote Johannisbeere  | Ribes rubrum                  |
| Salweide            | Salix caprea                  |
| Schlehe             | Prunus spinosa                |
| Wasserschneeball    | Viburnum opulus               |
| Weißdorn            | Crataegus monogynajoxyacantha |
| Schwarze Apfelbeere | Aronia melanocarpa            |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
|---------------------|------------------|

Sol. 3 x v., m. B. 60-100 cm

### **Pflanzliste C**

| <b>Laubbäume II. Ordnung bzw. Heister</b> |                        |
|---|------------------------|
| Feldahorn                                 | Acer campestre         |
| Hainbuche                                 | Carpinus betulus       |
| Vogelkirsche                              | Prunus avium           |
| Vogelbeere                                | Sorbus aucuparia       |
| Esche                                     | Fraxinus angustifolia  |
| kleinblättrige Winterlinde                | Tilia cordata `Rancho` |

Hochstamm 3 x v., m. B. STU 16-18 cm bzw. Heister 3 x v., m. B., 175-200 cm

### **Pflanzliste D**

| <b>Bodendecker</b>                        |                     |
|---|---------------------|
| Lorbeerkirsche                            | Prunus laurocerasus |
| Dickmännchen oder<br>Japanischer Ystander | Waldsteinia ternata |
| Fingerstrauch                             | Potentilla fructosa |
| Kriechmispel                              | Cotoneaster dammeri |
| Heckenkirsche                             | Lonicera            |

Tb, Höhe 20-30cm

### **Pflanzliste E**

| <b>Rankpflanzen</b> |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Efeu                | Hedera helix          |
| Brombeeren          | Rubus fruticosus agg. |
| Heckenrose          | Rosa canina agg.      |
| Jelängerjelier      | Lonicera caprifolium  |

Rankpflanzen 2-3 xv mTb 90-100 cm