Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Langerwehe Nr. F 23 „Johannes-Haack-Straße“

Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes Umweltbelange

Ergänzungen nach Offenlage

Verfahren:
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
Planungssicherstellungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW.S. 666/SGV. NRW. 2023)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(**Landesbauordnung** – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

INHALT

1. Geltungsbereich 5
2. Planungsbindungen 6
2.1. Regionalplan 6
2.2. Landschaftsplan 6
2.3. Flächennutzungsplan (FNP) 2020 6
2.4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 7
2.5. Faktor X 7
3. Bestand und derzeitige Nutzungen 8
4. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes 8
5. Verfahren 9
6. Planung 9
7. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung 10
8. Planinhalte und Festsetzungen 10
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 10
8.1.1. Art der baulichen Nutzung 10
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung 11
8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 11
8.1.4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 12
8.1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen 12
8.1.6. Private Verkehrsfläche 12
8.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) 12
8.1.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13
8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13
8.2.1. Dachform und Dachaufbauten 13
8.2.2. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung 13
8.2.3. Werbeanlagen 13
8.2.4. Einfriedungen 14
8.3. Hinweise 14
9. Umsetzung des Bebauungsplanes 15
9.1. Ver- und Entsorgung 15
9.2. Niederschlags- / Abwasserbeseitigung 15
10. Flächenbilanz 16
11. Bodenordnung 16
12. Kosten 16

13. Umweltbelange 16
13.1. Artenschutz 17
13.2. Klimaschutz 18
13.3. Boden 19
13.4. Schallimmissionen 19
13.5. Fazit 19

1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Siedlungsrandbereich der Gemeinde Langerwehe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 23 befindet sich im Zentralort im nördlich der Hauptstraße und südlich der B 264 gelegenen Bereich.

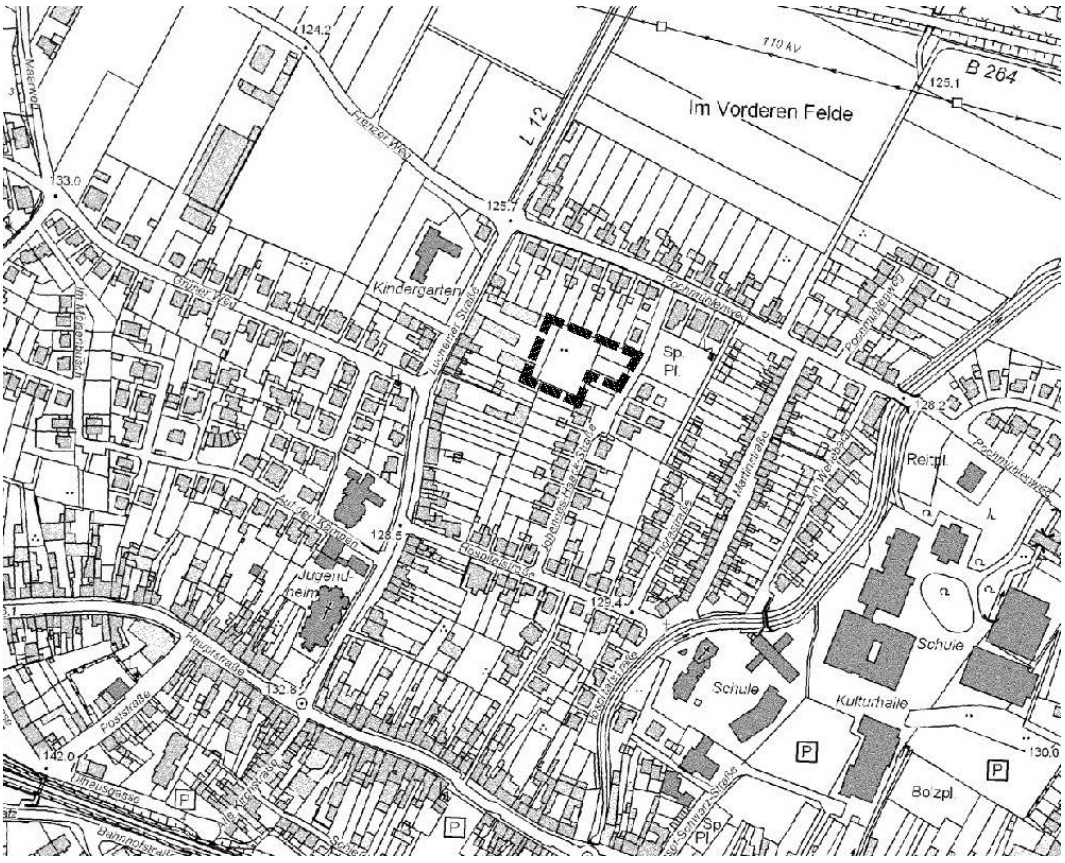
Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,26 ha.

Die Begrenzung des Plangebietes wird wie folgt gebildet:

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich des Pochmühlenweges mit den Flurstücken 233, 234, 235, 236 und 237 sowie durch die südliche Grenze des Flurstückes 395,
- im Osten durch den Straßenzug der Johannes-Haack-Straße, durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 354 sowie durch die westliche Grenze des Flurstückes 355,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 205 und 360,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 403 und 404.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes F 23 umfasst die Flurstücke 405, 352 und 353 der Flur 15 Gemarkung Langerwehe.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planurkunde.



Übersichtsplan

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) - Teilabschnitt Region Aachen - ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen -

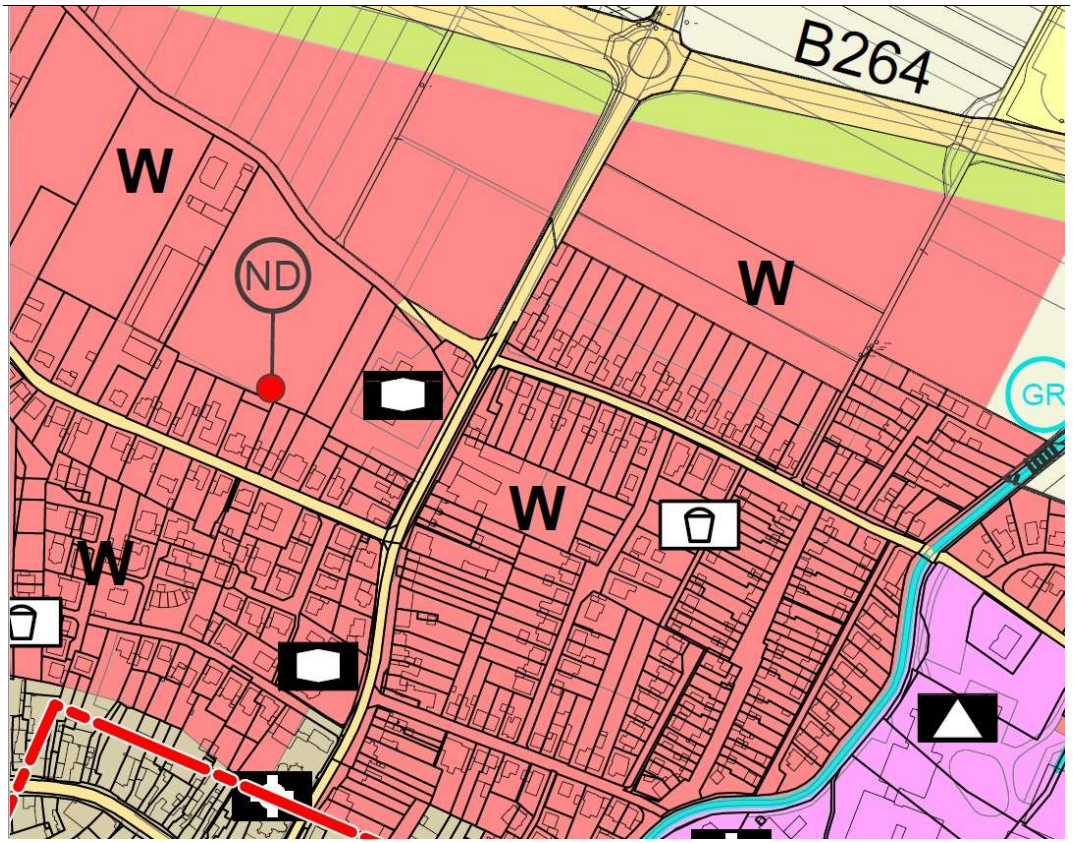
2.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes 8 Langerwehe des Kreises Düren (Stand 24.06.2014).

2.3. Flächennutzungsplan (FNP) 2020

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (2020) sind die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes.



Teilausschnitt wirksamer FNP 2020

2.4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 23 besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

2.5. Faktor X

Das Schlüsselwort Faktor X steht für besonders klima- und ressourcenschonendes Bauen. Insgesamt bezeichnet es einen ganzheitlichen Ansatz, bewährte Konzepte des energiesparenden Bauens und Sanierens hinsichtlich des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu optimieren. Dies reicht von der Gewinnung und Produktion der Rohstoffe über den Bau und die Nutzung bis hin zum Abriss und der Entsorgung der Baustoffe. Demnach verbraucht ein Faktor X-Haus über seinen ganzen Lebenszyklus nur ein x-tel der Ressourcen eines herkömmlichen Energiesparhauses.

Dies kann beispielsweise durch den Einsatz von regionalen Baustoffen und einer Architektur, die besonders langlebig und wartungsfreundlich geplant ist, erfolgen. Hierdurch eröffnen sich große, bislang ungenutzte Einsparpotenziale.
Ziel des Faktor X ist es, die Ressourceneffizienz eines Gebäudes um einen Faktor X (z. B. um das Doppelte (Faktor 2) oder um das Vierfache (Faktor 4)) zu erhöhen. Die zuständige Faktor X-Agentur hat diesbezüglich eine Vorgehensweise entwickelt, mit der sich der Faktor X eines konkreten Bauvorhabens mithilfe einer digitalen Tabelle vergleichsweise einfach ermitteln lässt. Darüber hinaus wurden Leitlinien definiert, die bei der Erreichung eines höheren Faktor X behilflich sein können. Diese reichen von der Lage des Gebäudes, der Grundrissgestaltung und Bauweise bis hin zur Planung der Beleuchtung und des Einsatzes wassersparender Armaturen.

Die Strategien zur Erreichung des Faktor X reichen von einer bedarfsgerechten Nutzung erneuerbarer Energien, der Berücksichtigung der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück sowie der Ausrichtung der Räume, der Verwendung von Baustoffen mit geringem Ressourcenbedarf bereits bei der Herstellung sowie von nachwachsenden und recycelten

Rohstoffen bis hin zur Verwendung von Ökostrom. Darüber hinaus wird umnutzungsfreundliches Bauen angestrebt, d. h. es sollte eine flexible Anpassung an veränderte Bedürfnisse der Bewohner möglich sein (z. B. barrierefreies Wohnen in einer Einliegerwohnung im Alter).

In der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Planungsangelegenheiten wurde am 13.08.2020 die Anwendung des Faktor X in Baugebieten beschlossen (Vorlage VL-136/2020). Der Grundsatzbeschluss umfasst die Aussage, in künftigen Baugebieten bevorzugt den Faktor X Standard umzusetzen, Informationsveranstaltungen für Interessierte zum Thema Faktor X durchzuführen und Anreizmöglichkeiten für Bauherren zur Nutzung des Faktor X Standards aufzuzeigen.

3. BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes stellen sich überwiegend als intensiv genutzte Wiesenfläche mit geringfügigem Baumbestand im Nordwesten dar. Diese Flächen werden derzeit als Abstellplatz für Wohnmobile und Wohnwagen genutzt. Im südwestlichen Bereich befinden sich Stellplatzflächen.

Nördlich und südlich grenzen intensiv genutzte Gartenflächen an den Geltungsbereich. Östlich grenzt die Johannes-Haack-Straße sowie das bislang unbebaute Flurstück 354 an. Im Westen befinden sich angrenzend gewerblich genutzte Gebäude und Grundstücke.

Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle („Pochmühlenweg“) an der Luchemer Straße (Linie 296) bzw. über die Haltestelle („Kirche“) auf der Hauptstraße (Linien 96, 237, 261, 296, 297) gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Im Weiteren besteht über die Anbindung im Hauptort Langerwehe eine gute Verbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr Richtung Aachen und Köln sowie an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege.

4. ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass und Ziel

In Langerwehe wird die Entwicklung der Bevölkerungszahlen neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung maßgeblich durch Umsiedlungsvorgänge aus den nahe gelegenen Braunkohletagebaugebieten sowie durch Zuzüge aus dem Umland bestimmt. Ferner sind in zunehmendem Maße Zuzüge aus benachbarten Gemeinden sowie Zuzüge als Reaktion auf den Siedlungsdruck aus den Städten Köln und Aachen zu verzeichnen.
Der Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW) geht für die Gemeinde Langerwehe von einer Bevölkerungszunahme aus.
Bei einer steigenden Bevölkerungsentwicklung muss mit entsprechenden Neuausweisungen von Bauflächen reagiert werden, um den steigenden Wohnflächenbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken.

Die Flächen im Plangebiet stellen eine Baulücke innerhalb des bebauten Innenbereiches des Zentralortes dar. Mit der geplanten städtebaulich sinnvollen Entwicklung im Innenbereich kann ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes in der Gemeinde Langerwehe geleistet werden und darüber hinaus die vorhandene Infrastruktur gestärkt werden. Zudem entspricht die Nutzung von Brachflächen im Innenbereich dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen. Auf diese Weise kann ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Langerwehe und ist geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Innenbereichsentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes F23 „Johannes-Haack-Straße“ erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes handelt es sich um eine Entwicklung auf einer bislang brachliegenden innerörtlichen Fläche.
Eine adäquate andere Fläche ist in diesem Bereich des Zentralortes derzeit nicht verfügbar, sodass keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorhanden sind.

5. VERFAHREN

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten "beschleunigten" Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²,
- Nachverdichtung, Maßnahme der Innentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH - Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben. Aufgrund dessen soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach kann grundsätzlich auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
Da im vorliegenden Fall lediglich eine kleine Brachfläche im Innenbereich beplant werden soll, wird von der o.g. Regelung Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

6. PLANUNG

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, auf der derzeitigen Brachfläche neue Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern zu errichten und damit das dörflich geprägte Siedlungsgefüge sinnvoll zu ergänzen.

Um die Flächen im Plangebiet zu erschließen, wird von der Johannes-Haack-Straße ein 4,0 m breiter privater Stichweg mittig in das Gebiet geführt. Damit kann die Erschließung aller künftiger Grundstücke sichergestellt werden.

7. NIEDERSCHLAGS- UND SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind, die Pflicht, das Niederschlagswasser zu beseitigen. Nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 WHG kann diese Beseitigung über eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen.

Die Verfahren zur Beseitigung des Niederschlagswasser sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gleichwertige Verfahren. Die Gemeinde Langerwehe hat sich bei der Niederschlagswasserbeseitigung für die Einleitung von Niederschlagswasser über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer entschieden. Hierzu wurden bereits bei der Sanierung der Regenwasserkanalisation im Pochmühlenweg entsprechende hydraulische Ansätze berücksichtigt.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt demnach im Trennsystem.
Die Flächen im Plangebiet werden über entsprechend neu zu verlegende Kanäle an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Johannes-Haack-Straße angeschlossen und somit die Entwässerung sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden Regenwasserleitungen ortsnah in das Langerweher Fließ eingeleitet. Der Flächenansatz des Plangebietes ist bereits Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Düren (Az. 66/1 -E-6665/lei) vom 17.10.2017.

8. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um sicherzustellen, dass sich die neue Baustruktur in den städtebaulichen Kontext anpasst, werden entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan getroffen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Entsprechend der Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches werden die Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie dienen damit vorwiegend dem Wohnen.
Um den angrenzenden Nutzungen zu entsprechen und das Wohnen nicht störende Nutzungen in angemessenem Rahmen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.
Weiterhin werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da die für solche Nutzungen wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung dem Ziel eines ruhigen und insbesondere verkehrsberuhigten Wohngebietes und Wohnumfeldes widerspricht. Darüber hinaus würden das Planungsgebiet und die umliegenden Gebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme, des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen an diesem Standort nicht verträglich und werden daher ausgeschlossen. Zudem sind solche Betriebe im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Ordnung nicht geeignet, sich im Siedlungsinnenbereich einzuordnen.
Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des geplanten sowie umliegenden Wohngebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Die vorhandenen sowie die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert.
Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Diesbezüglich setzt der Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Um dennoch eine Durchmischung von Nutzungen gebietsverträglich zu erreichen, sind über die o. g. Nutzungen hinaus sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte GRZ von 0,4 orientiert sich an der bestehenden Bebauung und hält die entsprechenden Obergrenzen des § 17 BauNVO ein.

Zahl der Vollgeschosse / maximale Trauf- und Firsthöhe
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog der umgebenden Bebauung und zur Schaffung eines städtebaulich harmonischen Gesamtbildes mit II (zwei) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird mit 7,0 m und die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Traufhöhe ist die Höhe der an das Plangebiet grenzenden Fahrbahn der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße in deren Mitte.
Der Bezugspunkt wird im vorliegenden Fall im Bereich der direkt an das Plangebiet grenzenden, fertig ausgebauten Johannes-Haack-Straße gewählt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Straße in absehbarer Zeit höhentechnisch verändert werden wird. Somit ist diese Vorgehensweise vertretbar.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild gewahrt wird und das für das Ortsbild verträgliche Maß nicht überschritten wird.

8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise
Innerhalb des Geltungsbereiches ist festgesetzt, dass eine offene Bauweise und darüber hinaus nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
Dies entspricht der umgebenden Bebauungsstruktur und soll den vorhandenen und auch weiterhin gewünschten Charakter einer offenen, durchgrünten Baustruktur sichern.

Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksfläche
Zur Sicherstellung der notwendigen städtebaulichen Ordnung werden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.
Es sind jeweils nördlich und südlich der privaten Verkehrsfläche großzügig dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Diese sind so angeordnet, dass die

Umsetzung einer qualitätvollen innerörtlichen Bebauung möglich und darüber hinaus ausreichend Spielraum für die Gestaltung und Gliederung der künftigen Baukörper sichergestellt ist.

Überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Das Überschreiten der der Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie der Privaten Verkehrsfläche zugewandten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist nicht zulässig.
Diese Festsetzung soll dazu dienen, eine der dörflichen Gebäudetypologie angemessene Vorgartentiefe sicherzustellen. Diese Vorgärten tragen u.a. zu einem gewünschten großzügigen und begrünten Straßenraum bei.

8.1.4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (Ga) zulässig. Mittels dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Gartenbereiche sowie die Vorgartenbereiche nicht durch derartige Anlagen verstellt werden.

Des Weiteren sind zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie der Privaten Verkehrsfläche mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten. Dies dient der Sicherstellung des fließenden Verkehrs auch bei Ein- und Ausparkvorgängen bei geschlossenem Garagentor. Zudem kann dieser Platz als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze (s. textliche Festsetzungen, Hinweise Nr. 7 Stellplätze) kann bei der geplanten offenen Bauweise auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

8.1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.
Die Zahl der Wohnungen entspricht dem Ziel einer orts- und regionaltypischen, aufgelockerten Bebauung. Durch den Ausschluss einer übermäßigen Verdichtung wird der städtebaulichen Situation im Zentralort Langerwehe nördlich der Hauptstraße Rechnung getragen und das typische Ortsbild in diesem Bereich berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung und die hierdurch entstehenden zusätzlichen Verkehre wären zudem für die umliegenden Siedlungsbereiche nicht vertretbar.

8.1.6. Private Verkehrsfläche

Um die Erschließung der Flächen im Plangebiet sicherzustellen, wird der geplante Erschließungsstich von der Johannes-Haack-Straße aus als private Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Dimensionierung der Fläche ist vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf das Minimum beschränkt (4,0 m). Eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, da im Bereich angrenzend zur Johannes-Haack-Straße ein Bereich zur Aufstellung der Anliegermüllgefäße (Mü) vorgesehen ist. Hier müssen am Müllabfuhrtag die Anliegermüllgefäße abgestellt werden, sodass die Mühlabfuhr nicht in den Stichweg fahren muss.
Für Rettungsfahrzeuge ist die Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert.

8.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Der als private Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstich dient gleichzeitig der Erschließung der Flächen im Geltungsbereich mit Versorgungsanlagen. Aufgrund dessen ist diese Verkehrsfläche überlagert mit der Festsetzung einer Fläche, welche mit einem Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

8.1.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorgärten
Die Straßenräume sind in Wohnquartieren überwiegend von den Vorgärten geprägt. Um den Straßenraum einheitlich und qualitätvoll zu gestalten und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten, sollen die Vorgärten zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig hergestellt, begrünt und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden bepflanzt werden.
Diese Begrünung dient darüber hinaus auch zur Verbesserung des Kleinklimas.

Bäume
Zur Stärkung des durchgrünten Charakters in Anlehnung an die umgebenden Strukturen, zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie zur Verbesserung des Kleinklimas soll auf jedem Grundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Qualität der neuen Wohngebäude im Innenbereich Langerwehes nachhaltig zu gewährleisten, ein harmonisches Siedlungsgefüge sicherzustellen und eine zeitgemäße, moderne Architektur zu ermöglichen, ist es notwendig, einige wenige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur künftigen Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind diese Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

8.2.1. Dachform und Dachaufbauten

Das Dach eines Hauses prägt die Gestalt des Gebäudes in erheblichem Maße und ist wesentlich bestimmend für die Fernwirkung eines Ortsbildes. Daher soll eine klare Struktur der Dachform im Vordergrund stehen.
Im Hinblick darauf wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern und geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 45° festgesetzt.

Darüber hinaus sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

8.2.2. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

Anlagen für regenerative Energiegewinnung dienen dem Ziel, eine lokale, unabhängige und klimafreundliche Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund dessen dürfen diese Anlagen die jeweilige tatsächliche Firsthöhe eines Gebäudes bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten. Damit kann sichergestellt werden, dass auch bei Ausnutzung der festgesetzten maximalen Firsthöhe mit dem Gebäude selbst, eine Nutzung regenerativer Energien weiterhin möglich ist.
Alle weiteren technischen Aufbauten und Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschreiten, damit diese Aufbauten und Anlagen nicht zu sehr in Erscheinung treten und damit das dörfliche Erscheinungsbild stören.

8.2.3. Werbeanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in nicht störendem Umfang neben dem Wohnen auch gewerbliche, freiberufliche Nutzungen sowie ausnahmsweise Handwerksbetriebe zulässig. Die gewerblichen Tätigkeiten und Betriebe haben ein berechtigtes Interesse an einer Außendarstellung. Durch die vorgegebenen Festsetzungen wird diesem Bedürfnis entsprochen. Mit diesen Festsetzungen kann eine angemessene Werbe- und Informationswirkung erzielt werden, ohne einen störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu entwickeln.

8.2.4. Vorgärten

In Ergänzung zu der Festsetzung zur Begrünung der Vorgärten zu mindestens 50% (s. Kap. 8.1.8) soll sichergestellt werden, dass die übrigen Flächen nicht mit Schotter- oder Steinbelag oder dergleichen versiegelt werden und damit das typisch dörfliche Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche gestört wird. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass in den Vorgartenflächen Stein-, Kies-, Glas-, Schotter- und Pflasterbelag nicht zulässig sind. Um private Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Flächen für Abfallbehälter sowie Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m zu ermöglichen, sind diese von der o. g. Festsetzung ausgenommen.

8.2.5. Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Einfriedungen dienen in erster Linie dazu, den besonders durch Vorgärten geprägten Straßenraum einheitlich und qualitätvoll auszuführen und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten.

Durch die Festsetzung zur Art und Gestaltung der Einfriedungen werden ortstypische Materialien aufgegriffen und attraktive und ökologisch wertvolle Bepflanzungen gefördert.

8.3. Hinweise

Zu den folgenden Themenbereichen wurde ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Erdbebenzone
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Flächen im Geltungsbereich in der Gemarkung Wenau Erdbebenzone **3**, geologische Untergrundklasse **T** (unmittelbar an der Grenze zu „R“) befinden.
Hier ist die DIN 4149:2005 zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW zu beachten.
Zudem wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

Kampfmittel
Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder wenn verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

Bodendenkmalschutz
Vorsorglich wird ein Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgenommen.
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.: 02425/9039-0, 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.

Anliegermüllgefäße
Um sicherzustellen, dass die Müllabfuhr nicht in den geplanten Stichweg hineinfahren muss, sind die Anliegermüllgefäße am Müllabfuhrtag im Bereich des im Bebauungsplan mit **Mü** gekennzeichneten Standortes an den Rand der Johannes-Haack-Straße zu stellen.

Bergbau/ Erlaubnisfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft Erweiterung“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH sowie über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Blei- und Galmeierz verliehenen Bergwerksfeld „Gute

Hoffnung“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“, Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft, und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Frauenhofer-Gesellschaft zur Förderung der an-gewandten Forschung e.V.
Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.
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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die konkreten Grundwasserdaten vom Erftverband Bergheim angefordert werden können.

Niederschlags- und Schmutzwasser
Es wird dargelegt, dass die Entsorgung der anfallenden Abwässer im Trennsystem erfolgt.
Die Entwässerung des Plangebietes wird über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Johannes-Haack-Straße sichergestellt.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden Regenwasserleitungen ortsnah in das Langerweher Fließ eingeleitet. Der Flächenansatz des Plangebietes ist bereits Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Düren (Az. 66/1 -E-6665/lei) vom 17.10.2017.

Stellplätze
Der Nachweis für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist wie folgt zu erbringen:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigeverfahrens 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.

9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger in der Johannes-Haack-Straße gewährleistet.

9.2. Niederschlags- / Abwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser (s. Kap. 7) sowie das Schmutzwasser wird über entsprechende Anschlüsse in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

10. FLÄCHENBILANZ

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,24 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	0,02 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	**ca.**	**0,26 ha**

11. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. KOSTEN

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens übernimmt der Grundstückseigentümer. Der Gemeinde Langerwehe entstehen keine Kosten.

13. UMWELTBELANGE

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Demzufolge wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall auszugehen, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge wird im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Gleichwohl ist es im Interesse eines sach- und fachgerechten bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und im Sinne einer nachhaltigen, umweltverträglichen Planung erforderlich, Umweltstandards zu berücksichtigen. Dementsprechend erfolgt eine Betrachtung der mit der angestrebten Planung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

13.1. Artenschutz

Die europäischen artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wurden im Rahmen der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 in nationales Recht umgesetzt.
Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten. Diese artenschutzrechtliche Prüfung dient dazu, eine von dem geplanten Vorhaben ausgehende Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausschließen zu können bzw. weitere Prüfungsschritte aufzuzeigen.

Infolgedessen wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt (Büro Horst Klein, Stand September 2021).
Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt auf Grundlage der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere Messtisch-blatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten) und einer Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Wirkungsbereich des Vorhabens.
Die Auswahl planungsrelevanter Arten im Quadranten 3 des Messtischblattes 5104 „Düren“ für die im Betrachtungsgebiet vorhandenen Lebensraumtypen (LANUV NRW 2019, Abfrage September 2021) enthält 41 planungsrelevante Tierarten, darunter 13 Säugetierarten, 26 Vogelarten und zwei Amphibienarten.
Für 29 der in der Aufstellung des LANUV NRW enthaltenen planungsrelevanten Arten sind arten-schutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von vorneherein nicht zu erwarten, da mangels Lebensraumeignung nicht mit einem Auftreten im Betrachtungsraum zu rechnen ist. Bei den verbleibenden 12 planungsrelevanten Arten handelt es sich um Fledermäuse (5 Arten) und Vögel (7 Arten).

<u>Fledermäuse</u>
Die im Messtischblatt-Quadranten nachgewiesenen Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus könnten theoretisch im Betrachtungsraum auftreten, und zwar als Nahrungsgäste im Bereich des Plangebietes und angrenzen-der Gärten.
Ein Kirschbaum im Plangebiet weist eine Stammhöhle auf, die aber aktuell nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Die übrigen Bäume im Plangebiet weisen keine Höhlen oder Spalten als Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. Somit besteht keine Tötungsgefahr für Individuen der Fledermausarten im Zuge von Baumfällungen. Weiterhin kommt es nicht zu direkten Zerstörungen von Quartieren als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sind auch keine indirekten Funktionsverluste von Quartieren zu erwarten, etwa durch Störungen oder Verluste wichtiger Teilhabitate. Die Flächeninanspruchnahme durch das geplante Vorhaben betrifft nur einen geringen Anteil der potenziellen Nahrungsräume evtl. vorhandener lokaler Vorkommen der Fledermausarten.
Es sind auch keine Störwirkungen zu erwarten, die zu einer Beeinträchtigung lokaler Populationen der Fledermausarten führen könnten.
Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann somit für die als potenziell vorkommend eingestuften Fledermausarten ausgeschlossen werden.

<u>Vögel</u>
Im Plangebiet sind keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes könnte die planungsrelevante Art Star als Brutvogel vorkommen. Ansonsten handelt es sich bei den als potenziell vorkommend eingestuften Arten um mögliche Gastvögel im Plangebiet und Umgebung: Blut-hänfling, Feldsperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe (2 Nester in einem Hof westlich der Plan-gebietes, evtl. derzeit nicht mehr genutzt), Schleiereule und Sperber.
Im Fall des Stars kommt es nicht zu Eingriffen in mögliche Brutstandorte und somit nicht zu einer Tötungsgefahr oder einer direkten Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte.
Weiterhin sind keine Funktionsverluste von ggf. im Umfeld befindlichen Brutstandorten durch bau- oder betriebsbedingte Störwirkungen zu erwarten, da die möglichen Brutplätze an Häusern oder in Gärten aktuell bereits siedlungstypischen Vorbelastungen unterliegen

und eventuell dort vorhandene Vögel wenig empfindlich oder an anthropogene Störungen gewöhnt sind. Die Flächeninanspruchnahme betrifft auch keine essenziellen Teilhabitate möglicher Vorkommen.
Im Fall der weiteren potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten sind ebenfalls keine artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten zu erwarten, da sie nicht im Wirkungsbereich des Vor-habens brüten und die Realisierung des Vorhabens nicht mit Verlusten bedeutungsvoller Teilhabitate oder erheblichen Störungen der Lokalpopulationen einhergeht.

Der artenschutzrechtliche Prüfumfang umfasst auch Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten nach Definition von KIEL (2005) gehören. Dabei handelt es sich um ungefährdete Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand.
Im Plangebiet und dessen Umfeld könnten mehrere nicht-planungsrelevante Arten theoretisch als Brutvögel auftreten. Falls während der Brutzeit Eingriffe in Gehölze erfolgen, könnte es zu einer direkten Gefährdung von Individuen und Entwicklungsstadien solcher Arten kommen. Solche Gefährdungen sind entsprechend der Vorgaben von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, etwa durch Fällung bzw. Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten.
Bei Beachtung dieser Maßnahme kann auch für diese Arten das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Fazit
Im Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I kommt es unter Beachtung der Maßnahme zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelindividuen und Entwicklungsstadien bei Eingriffen in Gehölze nicht zu einer Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben.
Die Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

13.2. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Entwicklung der innerörtlichen Brachfläche wird neuer Wohnraum im Zentralort von Langerwehe geschaffen, welcher durch seine Nähe zum Zentrum einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt leistet, die bestehende Infrastruktur in Langerwehe stärkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt.
Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht zudem Grundstücke, Dachformen und -neigungen, auf denen die Nutzung von solarer Energie möglich ist. Weiterhin legt der Bebauungsplan fest, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Vorgärten zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen sind und im Bereich der einzelnen Grundstücke jeweils mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Begrünungen sorgen für ein günstiges Mikroklima, da Hitzebelastungen / Wärmeinseleffekte vermieden werden. Sie bieten zudem den Vorteil, dass sie Schadstoffe aus der Luft herausfiltern und zur Frischluftproduktion beitragen. Darüber hinaus wird die private Verkehrsfläche auf ein Minimum reduziert.

Mit den o.g. Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes F 23 den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

13.3. Boden

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Vorgärten und der Reduzierung der privaten Verkehrsfläche auf ein Minimum wird dem Bodenschutz Rechnung getragen.

13.4. Emissionen/ Immissionen

Verkehrsemissionen
Durch die angrenzenden und umliegenden Straßen können im Plangebiet Verkehrsemissionen in Form von Staub, Lärm, Luftschadstoffen sowie Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe auftreten.

Schallimmissionen
Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der verhältnismäßig geringen Anzahl von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind die hierdurch ausgelösten Neuverkehre sowie die davon ausgehenden Schallimmissionen als gering zu betrachten.
Von schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der zusätzlichen Schallimmissionen aus den Neuverkehren ist nicht auszugehen.

13.5. Fazit

Nach Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen der durch die Planung betroffenen Umweltbelange nicht zu erwarten.

Langerwehe, den 26.10.2021