

---

# Gemeinde Langerwehe

## Bebauungsplan Nr. F22 „Am Luchemer Wege“

Textliche Festsetzungen

---

Stand: März 2022 (Entwurf)

### **A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 3 gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO**

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB**

##### **2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB**

###### **2.1.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).**

In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe für diese zulässige OK Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planzeichnung an dieser Stelle kein Höhenbezugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Bei Eckgrundstücken kann zwischen 2 Höhenbezugspunkten gewählt werden.

Die OKF EG darf maximal 0,5 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.

Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNVO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

#### 2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:

In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiefgaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.

Diese Bezugshöhe zuzüglich des zulässigen Überschreitungsmaßes von 0,5 m gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche gem. § 6 (8) BauO NRW.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNVO sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

## 2.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

## 2.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

## 2.4 Zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern (WA 3) / Staffelgeschossen

2.4.1 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten.

2.4.2 Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss, siehe auch Gestalterische Festsetzung Nr. 11.2.5) darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,00 m überschreiten.

2.4.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

### **3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 UND § 23 ABS. 5 BAUNVO**

#### **4.1 Stellplätze und Garagen**

4.1.1 **Garagen, Carports und Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten.

4.1.2 Darüber hinaus sind **Stellplätze** in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie / öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d. h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien, zulässig.

4.1.3 **Tiefgaragen** sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die festgesetzten überbaubaren Flächen durch Tiefgaragen im Rahmen der maximal zulässigen GRZ überschritten werden.

#### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

### **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB**

Für die Wohngebiete WA 1 und 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Die Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.

### **6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**

#### **6.1 Begrünung von Flachdächern, Carports und Garagen**

Flachdächer der Hauptgebäude (zulässig in WA 3) sowie der Garagen und Carports sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Es ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm vorzusehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräsermischung anzusäen und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## 6.2 Beleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sind für die Straßen-, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe zu verwenden (keine hellen, weißen Straßenlampen mit hohem UV-Anteil). Die Lampen sind so auszuführen, dass sie zudem nach unten abstrahlen (keine weitreichende, horizontale Abstrahlung).

## 7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

### 7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (*Lärmschutzwall*) mit einer Höhe von 3,0 m über natürlichem Gelände zu errichten.

### 7.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Außenlärmpegel)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien muss mindestens 35 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] ist in der Planzeichnung dargestellt (siehe auch Anlage der textlichen Festsetzungen).

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen  $R'_{w,ges}$  zulässig.

#### **Anforderungen an Schlafräume**

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

## 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt: die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen.

### 8.1 Pflanzung von Schnitthecken (M 1)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind einreihige Schnitthecken zu pflanzen. Für die Maßnahme sind eine oder mehrere der folgenden Pflanzenarten zu verwenden:

Qualität:	Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175
Pflanzabstand:	3,5 St. / lfdm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdornarten
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Thuja occidentalis</i>	Lebensbaum

Jedoch keine *Prunus spec.* – Lorbeerarten

### 8.2 Anreicherung des Gartenlands (M 2)

#### 8.2.1 Baumplantagen im Bereich der privaten Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 2 Kleinbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei muss mindestens 1 Baum im Vorgartenbereich (Def. Vorgarten siehe textl. Festsetzung Nr. 13.1.2) gepflanzt werden, siehe auch Festsetzung 8.2.3. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.

Qualität	H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU
Pflanzabstand:	je Grundstück 2 Kleinbäume

Arten:

<i>Acer campestre</i> ‚Nanum‘	Kugel-Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i> ‚Frans Fontaine‘	Schmale Säulenhainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Nana‘	Kugelesche
<i>Malus sylvestris</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Pinus spec.</i>	Kieferarten
<i>Prunus cerasifera</i> in Sorten	Blutpflaume
<i>Prunus sargentii</i> ‚Rancho‘	Zierkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Vogelbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Taxus baccata	Eibe

**Alt.: Obstbäume im Gartenbereich**

Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 - 14 StU

Apfelsorten, u. a:

Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten, u .a.:

Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne

Kirschen, u. a.:

Büttner Rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins Frühe

Pflaume, u. a:

Bühler Frühzwetsche, Ortenauer

Nussarten, u.a.

Walnuss (JJJuglans regia), Haselnuss (Corylus avellana)

**8.2.2 Schnitthecken im Bereich der privaten Grundstücke**

Darüber hinaus sind entlang der Grundstücksgrenzen Schnitthecken zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthecken sind unter Berücksichtigung nachbarschaftsschutzrechtlicher Gesichtspunkte zu pflegen. Nach dem Anwachsen ist eine dauerhafte Mindesthöhe der Hecke von 1,25 - 1,50 m einzuhalten.

Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175

Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm

Arten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdornarten
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja occidentalis	Lebensbaum

Jedoch keine Prunus spec. – Lorbeerarten

### 8.2.3 Sonstige Begrünungen der privaten Grundstücke

Die Begrünung der Vorgartenflächen (siehe Def. 13.1.2) hat zu 20 % mit Gehölzen II. und III. Ordnung zu erfolgen (siehe auch Festsetzung Nr. 8.2 – M2). Die übrigen Flächen sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Stein-, Kies- oder Pflasterflächen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Müllunterbringungen und technische Anlage zur Energieversorgung (z. B. Wärmepumpen) sowie Spritzschutzstreifen entlang der Fassade. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgärtenflächen nicht überschreiten. Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. ä.) werden zur Hälfte angerechnet.

Weitere Festsetzungen zu den Vorgärten siehe auch Festsetzung Nr. 13.1.

Gehölze II. Ordnung: siehe Artenliste M 2 (Nr. 8.2.1)

Gehölze III. Ordnung, Arten:

(Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

Vorschlagliste:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhododendron spec.	Rhododendron
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 8.3 Pflanzmaßnahmen im Bereich des Versickerungsbeckens (M 3)

Zur Integration der wasserbautechnischen Anlage ist unmittelbar auf dem Böschungskopf der Mulde eine einreihige, freiwachsende Gehölzhecke mit Arten nachfolgender Liste zu pflanzen, zu entwickeln und zu unterhalten. Das Versickerungsbecken muss von Gehölzbewuchs frei bleiben.

Gehölze II. und III. Ordnung:

Pflanzabstand: je 1,5 m<sup>2</sup> / 1 Gehölz

Qualität: C., 3 l., 60 - 100 cm

Arten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide

Die Versickerungsflächen sind als Rasenflächen mit der Regelsaatgutmischung 7410 (mit 40 % Kräuteranteil) der Fa. JULIWA-HESA (Feuchtwiese) oder vergleichbar (20 g

/ m<sup>2</sup>) herzustellen; die Erschließungsflächen als Schotterrasenflächen mit der Regelsaatgutmischung 5103 der Fa. JULIWA-HESA (oder vergleichbar).

#### 8.4 Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Lärmschutzmaßnahme (M4)

Im Bereich der geplanten Lärmschutzmaßnahme ist eine 3-reihige Gehölzhecke aus nachfolgend aufgeführten Bäumen und Gehölzen I., II. und III. Ordnung anzulegen:

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Prunus avium	Wildkirsche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Quercus robur	Eiche (S, 3 x v., mDB., 16/18)

Säume und Randzone:

Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
Cornus mas	Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Corylus avellana	Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Rosa canina	Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

#### 8.5 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 5 St. mittelkronige Laubbäume laut GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen. Ergänzend sind im Bereich der geplanten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum 4 mittelkronige Laubbäume laut GALK-Straßenbaumliste oder folgende Zukunftsbäume II. Ordnung zu pflanzen:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Crataegus laevigata „Pauls Scarlett“	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt, 3 xv., mDB., StU 16/18)
Liriodendron tulipifera	Säulenförmiger Tulpenbaum (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Quercus robur	Stieleiche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Ulmus hollandica	Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

## 8.6 Pflanzmaßnahmen im Bereich privater Stellplätze

Im Bereich privater Stellplatzflächen ist je 4 Parkplätze ein mittelkroniger Laubbaum laut GALK-Straßenbaumliste oder gem. der unter 8.5 aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Zu den privaten Gartenflächen sind zur Integration der Stellplatzflächen zusätzliche Schnitthecken anzulegen.

Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm  
Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175

Arten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdornarten
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja occidentalis	Lebensbaum

## 9. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB; § 44 LWG NRW

Die Niederschlagswässer der versiegelten Flächen (Straßen und Wege im Plangebiet, Bebauung) sind getrennt abzuleiten und der im Bebauungsplan vorgesehenen zentralen Versickerungsfläche zuzuführen.

## 10. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 4.685 Ökopunkten auf dem Ökokonto Plein (Punktekonto Aktenzeichen der Anerkennung 6.1-324505/01-08 und der Gemarkung Materborn, Flur 50, Flurstück 22).

## B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

### 11. ÄUSSERE GESTALTUNG

#### 11.1 Fassadengestaltung

11.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Klinker- und Natursteinmauerwerkriemchen, Putzfassaden sowie Kombinationen davon in gebrochenem Weiß/Naturweiß (RAL\* 1013, 1015, 9001, 9002, 9010, 9018), gedecktem Gelb (RAL\* 1000-1002), Ocker (RAL\* 8001, 1024), gedecktem Rot bis Dunkelbraun (RAL\* 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029) und Grautöne (RAL\* 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) zulässig.

Zulässig sind zudem für Natursteinfassaden die entsprechenden Naturtöne sowie die Farbtöne der Klinker.

\*) RAL classic, Ausgabe 1998

11.1.2 Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

11.1.3 Für untergeordnete Bauteile (Anteil < 30 % der jeweiligen Fassadenseite, z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien und Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen nicht zulässig sind.

## **11.2 Dachform /Staffelgeschoss**

11.2.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach-, Pult- oder Satteldächer auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.

11.2.2 Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 20° gem. vorgegebener Neigungsrichtung (siehe Planeintrag) zulässig. Gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von max. 1,50 m sind zulässig.

11.2.3 Flachdächer der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1, hier sind auch mögliche Ausnahmen beschrieben).

11.2.4 Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

11.2.5 Das oberste Geschoss bei Flachdachgebäuden als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW muss allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen (früher: Staffelgeschoss).

## **11.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

11.3.1 Dachaufbauten u. Dacheinschnitte sind in der Summe bis zur halben Trauflänge des Hauptbaukörpers zulässig. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).

11.3.2 Dachaufbauten u. Dacheinschnitte dürfen je Einzelelement nicht mehr als 4,50 m breit sein. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).

11.3.3 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Dachrand des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die Außenkante (ohne Rinne).

11.3.4 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

11.3.5 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

## **11.4 Dachdeckung**

11.4.1 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum rot-braun (RAL\* 3003-3005, 3007, 3009, 3011), braun (RAL\* 8002-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8019, 8022, 8024, 8025, 8028), grau/anthrazit (RAL\* 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037, 7039, 7043) und schwarz (RAL\* 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig. Es sind matt- und unglasierten Ziegel zulässig. Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind für Hauptbaukörper nicht zulässig. \*) RAL classic, Ausgabe 1998

11.4.2 Für untergeordnete Dachelemente sind Dacheindeckungen aus Metallblechen zulässig.

## 11.5 Ausnahmen

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.

## 11.6 Technische Anlagen

11.6.1 Satellitenanlagen und sonstige Empfangsantennen sind lediglich an der der öffentlichen Erschließung abgewandten Gebäudeseite (rückwärtige Gebäudefassade) anzubringen.

11.6.2 Diese Anlagen unter Nr. 11.5.1 sind auf dem Dach ausnahmsweise nur zulässig, wenn andere technische Lösungen nicht möglich sind oder wenn der gestalterische Gesamteindruck nicht gestört wird. Die Installationselemente sind dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

11.6.3 Es ist maximal eine Anlage je Gebäude zulässig.

## 12. WERBEANLAGEN

### 12.1 Werbeeinrichtungen

12.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 1,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

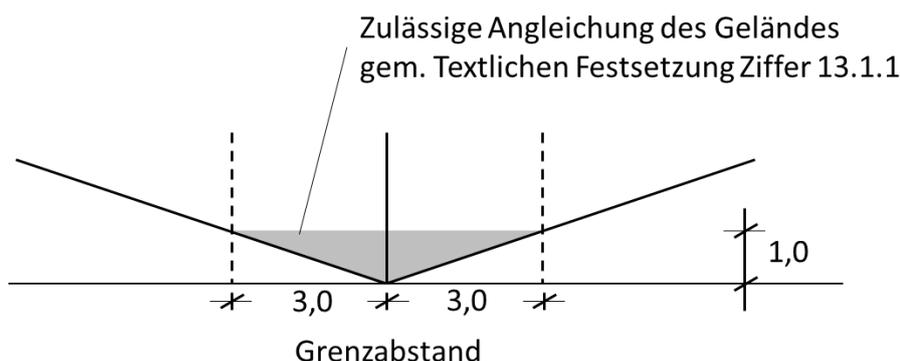
12.1.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

## 13. UNBEBAUTE FLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN

### 13.1 Gestaltung der unbebauten Flächen / Vorgärten

*Hinweis: die für den Straßenbau nötigen Böschungen liegen zum Teil auf den privaten Grundstücken und müssen geduldet werden. Auch weitere zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderliche Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten sind unentgeltlich zu dulden.*

13.1.1 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung mit einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 und max. 1:2 vorgenommen worden, darf der gesamte Grenzbereich auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden.



- 13.1.2 Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Für Eckgrundstücke gilt als Vorgarten die Fläche zwischen der Gebäudeflucht mit dem Haupteingang und der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 13.1.3 Die Begrünung des Vorgartens muss in angemessenem Umfang Bäume, Sträucher oder sonstige Pflanzen enthalten (siehe hierzu auch Pflanzmaßnahme Nr. 8.2).
- 13.1.4 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern bis 0,5 m und Hecken bis 1,0 m.
- 13.1.5 An übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als ortsübliche offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe und Hecken zulässig. Stützmauern sind zulässig. Andersartige Einfriedungen sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und dauerhaft zur Verkehrsfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Entlang der Luchemer Straße kann die andersartige Einfriedung auch in den Pflanzstreifen integriert werden.
- 13.1.6 Standplätze für Abfallverwertung und -entsorgung sind mit Hecken oder – bei Einhausungsmodulen – mit Rankpflanzen zu begrünen (z. B. mit Kletterhortensie, Efeu, Clematis)
- 13.1.7 Sonstige bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen (mit Ausnahme der Anlagen siehe Festsetzung Nr. 8.2.3) in Vorgärten sind unzulässig.

#### **14. ZAHL, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE**

*Hinweis: Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe.*

##### **14.1 Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze / Garagen**

- 14.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze haben zufahrtsseitig einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahmen sind bei fassadenbündig in Gebäude integrierten Garagen zulässig. Die Stellplatztiefe muss mind. 5,0 m betragen.
- 14.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports müssen für Pflanzzwecke einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche (Straße oder Fuß-/Radweg) einhalten.
- 14.1.3 Sonstige Stellplätze nach Pkt. 4.1.2 sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.
- 14.1.4 Die Firsthöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht mehr als 4,50 m über Garagenfußboden betragen.
- 14.1.5 Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 14.1.6 Garagen mit Flachdächern und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe hierzu Textliche Festsetzungen Nr. 6.1).
- 14.1.7 **Garagenhöfe** (d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Garagen) sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

## **C) KENNZEICHNUNG**

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird aufgrund humoser Böden im Auegebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" und die DIN 18 196 „Erd- und Grubenbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

## **D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

### **1. ANBAUVERBOTS- UND ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE ENTLANG DER B 264**

(gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 u. Abs. 6 FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 246 ist gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m für Hochbauten sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40 m für bauliche Anlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. D. h. 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, innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m) bedürfen Werbeanlagen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Das Werbeverbot gilt auch für die bauausführenden Firmen. Weitere Regelungen zu Werbeanlagen sind auch den gestalterischen Festsetzungen Nr. 12 zu entnehmen.

### **2. ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG GEM. DER ENTWÄSSERUNGS-SATZUNG DER GEMEINDE LANGERWEHE**

Jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Satzung verpflichtet, sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (Anschlusszwang) und das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) gemäß den Regelungen der Entwässerungssatzung in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten (Benutzungszwang).

## **E) HINWEISE**

### **1. REGELUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ**

Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG im Einzelfall zu prüfen und zu beachten.

## **Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

## **2. BRAUNKOHLLENBEDINGTE GRUNDWASSERBEEINFLUSSUNG / GRUNDWASSER**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

Es ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

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.

## **3. ERDBEBENZONE 3**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T (Gemarkung Langewehe) gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 199 8 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ .

## **4. KAMPFMITTEL**

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor. Die Fläche wurde 2022 vom Kampfmittelräumdienst untersucht (Aktenzeichen: 22.5-3-5358032-429/21). Dennoch kann dies nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten,

Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten.

Es 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.

#### **5. MELDEPFLICHT- UND VERÄNDERUNGSVERBOT BEI DER ENTDECKUNG VON BODENDENKMÄLERN**

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.

#### **6. HINWEIS ZUR VERWENDUNG VON MUTTERBODEN**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

#### **7. STARKREGENEREIGNISSE**

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugegefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten deutlich über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser gesichert sein.

#### **8. HÖHEN IM BEREICH DER VERKEHRSFLÄCHEN / HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Verkehrsfläche sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.3.1) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen.

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.

#### **9. ZISTERNENNUTZUNG**

Es wird empfohlen, zur Entlastung des Entwässerungssystems und zum Schutz von Grundwasser auf den Grundstücken dezentrale Kleinspeicher (z. B. Zisternen) zur Nutzung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers zu errichten.

#### **10. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Langerwehe, Rathaus, Schönthaler Str. 4, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 11. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

## 12. HINWEIS AUF X-FAKTOR

Den Bauherren wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen, die Neubauten in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Diesbezüglich sollen in der Bauphase vorwiegend alternative Baustoffe wie beispielsweise Recyclingbeton eingesetzt werden. Zusätzlich wird im Rahmen dieses Konzeptes der Ausstoß von Treibhausgasen sowie der Verbrauch natürlicher Ressourcen gegenüber sonstigen Bauprozessen geringgehalten. Hierzu stellt die Verwaltung und die Faktor-X-Agentur umfassende Beratungsleistungen zu Verfügung.

## F) Anlage der textlichen Festsetzungen: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung (zu Festsetzung Nr. 7.2

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren F 22 „Am Luchemer Wege“ in Langerwehe, ACB 0122-408921-185, Accon Köln GmbH, 09.02.2022

### Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

