
Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Nr. F20 „Neue Töpfersiedlung“

Textliche Festsetzungen

Stand: November 2021 (Entwurf) / Februar 2022 (Satzung)

HINWEIS: Ergänzungen nach der Offenlage sind in grüner Schrift und *kursiv* ausgeführt.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 – 4 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 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1.1 bis WA 4** siehe Planeinschrieb.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von **0,6** im Gebiet **WA 3** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **nicht** zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20f BauNVO

Gemäß § 21 a BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragenschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

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

2.3.1 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. Die OKF EG darf maximal 0,5 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

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.

2.3.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:

In den Baugebieten **WA 1.2**, **WA 2**, **WA 3** und **WA 4** 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. 2.3.1 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.

2.4 Traufhöhe

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

2.5 Firsthöhe

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

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

2.6 Zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern (WA 3) / Staffelgeschossen

- 2.6.1 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Ein eventuelles Staffelgeschoss darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,00 m überschreiten.

Def. Staffelgeschoss siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 11.2.5

2.6.2 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

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. **Carports** und **Stellplätze** sind darüber hinaus in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

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 **Garagenhöfe** (d. h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Garagen) sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

4.1.4 **Tiefgaragen** sind innerhalb der überbaubaren Flächen und dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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 1.1, 1.2, 2** und **4** 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 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. 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.

7.1 Anpflanzen von Angerbäumen und Gehölzen II. Ordnung im Bereich der öffentlichen Grünfläche (M 1)

Auf der Angerfläche (siehe Planzeichnung M 1) sind 7 St. mittel- bis großkronige Laubbäume nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn (Qualität: S, HSt, 3xv., mDB., StU 16/18)
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: S, HSt, 3xv., mDB., StU 16/18)
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“
Pauls Scarlett“	(Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Quercus robur	Stieleiche (Qualität: S, HSt, 2 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)

7.2 Pflanzung einer freiwachsenden Gehölzhecke im Bereich öffentlicher Grünflächen (M 2)

Im Bereich Verkehrsbegleitgrün ist eine einreihige freiwachsende Gehölzhecke aus bodenständigen Gehölzarten gem. nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

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)

Die angrenzenden Rasenflächen sind mit der Regelsaatgutmischung „Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 8.1 Variante 3, Kennzahl 4“ einzusäen.

7.3 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.

Pflanzabstand:	je 1,5 m ² / 1 Gehölz
Qualität:	C., 3 l., 60 - 100 cm
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 / m²) herzustellen; die Erschließungsflächen als Schotterrasenflächen mit der Regelsaatgutmischung 5103 der Fa. JULIWA-HESA (oder vergleichbar).

7.4 Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Lärmschutzmaßnahme (M 4)

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

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)

Entlang der zu errichtenden Lärmschutzwand sind Kletterpflanzen der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je eine Kletterpflanze pro lfdm zu setzen. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Lärmschutzwand. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Artenliste:

Clematis montana „Rubens (Clematis)	S. im C., 7,5 l, 150/200 cm
Hedera helix (Efeu)	S., im C., gestäbt, 60 – 80 cm
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)	S., im C., 60-100 cm

7.5 Anpflanzen von Straßenbäumen (M 5)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 15 St. mittelkronige Laubbäume nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Carpinus betulus „Lucas“	Säulenhainbuche „Lucas“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
Crataegus laevigata „PaulsScarlett“	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt, 3 xv., mDB., StU 16/18)
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“	Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“ (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 „Fastigiata Koster“	Pyramideneiche „Fastigiata Koster“ (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)

7.6 Anpflanzen von Straßenbäumen und einer einreihigen Schnitthecken im Bereich der Parkplätze (M 6)

Innerhalb öffentlichen Parkplatzflächen ist je 4 Stück Parkplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzliste:

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	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)

Zu den privaten Gartenflächen sind zur Integration der Parkplatzflächen zusätzliche Schnitthecken anzulegen.

Pflanzabstand:	3,5 St. / lfdm
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Crataegus monogyna	Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 l, 100-150)
Fagus sylvatica	Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Ligustrum vulgare	Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)

7.7 Pflanzmaßnahmen im Bereich privater Grundstücke

7.7.1 Baumplantungen 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 in den Gebieten **WA 1.1 u. 1.2, WA 3** und **WA 4** mindestens 1 Baum im Vorgartenbereich (Def. Vorgarten siehe textl. Festsetzung Nr. 13.1.2) gepflanzt werden, siehe auch Festsetzung Nr. 7.7.3. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.

Qualität:	H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU
Acer campestre ‚Nanum‘	Kugel-Feldahorn
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Schmale Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Nana‘	Kugelesche
Malus sylvestris in Sorten	Zierapfel
Prunus cerasifera in Sorten	Blutpflaume
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Essbare Vogelbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Mehlbeere

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

7.7.2 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.

Pflanzliste Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken:

Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm

Arten:

Carpinus betulus Hainbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)

Crataegus monogyna Weißdorn (Qualität: i. C. 3 I, 60-100)

Fagus sylvatica Rotbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)

Ligustrum vulgare Liguster (Qualität: i. C 7,5 I, 80-100)

7.7.3 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. 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 und Müllunterbringungen sowie Spritzschutzstreifen entlang der Fassade. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 40% der Vorgärtenflächen nicht überschreiten. Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrassen, 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 1 (Nr. 7.1)

Gehölze III. Ordnung, Arten:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Corylus avellana Haselnuss (Qualität: 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., o.B., 60-100)

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Ligustrum vulgare Liguster (Qualität: 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Rosa canina Hundsrose (Qualität: TB)

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., o.B., 60-100 cm)

7.7.4 Anpflanzen von Straßenbäumen / Schnitthecken im Bereich privater Stellplätze

Im Bereich der privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen gem. der Pflanzliste aus Festsetzung Nr. 7.6. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ebenso sind Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken mit Schnitthecken zu umgrenzen gem. Pflanzliste und Pflanzabstand aus Festsetzung Nr. 7.6. Nach dem Anwachsen ist eine dauerhafte Mindesthöhe der Hecke von 1,25 - 1,50 m einzuhalten.

8. 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. Hiervon ausgeschlossen sind die Flurstücke 161, 162 und 145, Flur 6, die an das Mischwasserkanal angeschlossen werden.

9. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

9.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der B 264 ist eine Lärmschutzwand mindestens gem. den in der Planzeichnung enthaltenden Höhendvorgaben zu errichten.

9.2 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 Außenbauteileschutzbedürftiger 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.

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 37.570 Ökopunkten durch Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Langerwehe, Flur 21, Flurstück 596. Es ist die Umwandlung von Ackerfläche in Obstwiese vorzunehmen. Dabei sind mind. alle 100 m² ein Obstbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie die Fläche mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen.

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 plattenförmige 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 teilweise mit den vorgegebenen Firstrichtungen 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 hierzu Textliche Festsetzungen Nr. 6.1).

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

11.2.5 Das Staffelgeschoss muss allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen (Definition in Anlehnung an § 2 Abs. 5 BauO NRW 2016 - alt)

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

11.5 Technische Anlagen

- 11.5.1 Satellitenanlagen und sonstige Empfangsantennen sind lediglich an der der öffentlichen Erschließung abgewandten Gebäudeseite (rückwärtige Gebäudefassade) anzubringen.
- 11.5.2 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.
- 11.5.3 Es ist maximal eine Anlage je Gebäude zulässig.

12. WERBEANLAGEN

12.1 Werbeeinrichtungen

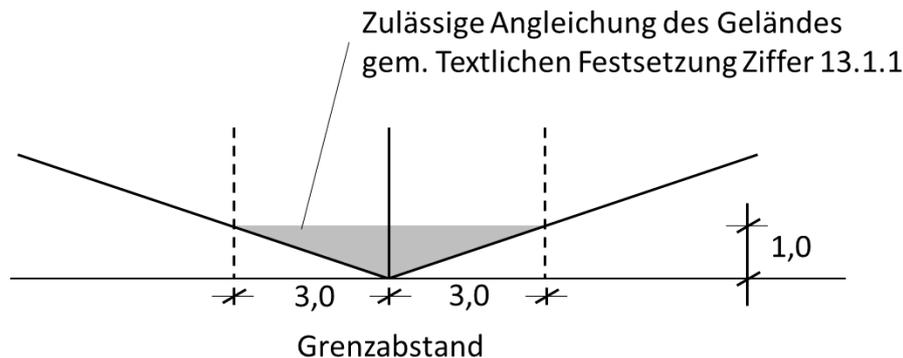
- 12.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 12.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht sowie Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung und Anlagen mit mehr als 1,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.
- 12.1.3 Werbeanlagen sind oberhalb der 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. 7.7).

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 zur Angleichung an unterschiedliche Höhen sind zulässig. Andersartige Einfriedungen sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und dauerhaft zur Verkehrsfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

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 in Vorgärten sind unzulässig.

14. ZAHL, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE / GARAGEN

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

14.1 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 in den Gebieten **WA 1.1, 1.2, WA 3** und **WA 4** 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).

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 / WERBEVERBOTSZONE

(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. Weitere Regelungen zu Werbeanlagen sind auch den gestalterischen Festsetzungen Nr. 12 zu

entnehmen. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

2. ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG GEM. DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG 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.

1.1 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.

1.2 Baumkontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz

Die Baumentnahme hat nur unter Kontrolle einer entsprechend qualifizierten Fachkraft von der Krone abschnittsweise beginnend auf das Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäuse zu erfolgen (ca. 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten). Das Ergebnis der Untersuchung ist vor Beginn der Fällung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vorzulegen.

2. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor.

In diesem Bereich wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. BRAUNKOHLNBEDINGTE GRUNDWASSERBEEINFLUSSUNG / GRUNDWASSER

Das Plangebiet befindet sich im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

Es ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg 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.

4. 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 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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“.

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.

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. STARKREGENEREIGNISSE

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugefährdeten 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.

7. 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.

8. ZISTERNENNUTZUNG

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

9. BETEILIGUNG BEI ÜBERSCHREITUNG DER BAUHÖHE

Bei Überschreitung der maximalen Bauhöhe durch technische Anlagen mit einer Gesamthöhe der Anlagen von mehr als 30,0 m über Grund ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen. Werden bei Baumaßnahmen Kräne benötigt, die eine Höhe von 30,0 m überschreiten, ist dies separat beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, lufabw1d@bundeswehr.org anzuzeigen.

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. ANLAGE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: AUSZUG AUS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG (ZU FESTSETZUNG NR. 9.2)

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren F 20 „Neue Töpfersiedlung“ in Langerwehe, ACB 0821-408484-185, Accon Köln GmbH, 29.10.2021

Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Neue Töpfersiedlung

