



**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan C 4
Merode ‚Kreuzherrenstraße‘ 1. Änd.**
gemäß § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

() Änderungen nach der Offenlage*

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN C 4 MERODE ‚KREUZHERRENSTRASSE‘
1. ÄND.**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, § 4 und § 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
Innerhalb des Dorfgebiets wird gemäß § 1 Abs 5 BauNVO festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen

- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugshöhe der Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern festgesetzt wird. Bezugshöhe der OKF ist der höchste Punkt der Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Grundstück auf der Verbindungslinie angrenzender Kanaldeckel. Es ist diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, die zur Erschließung des Grundstücks dient. Die Bezugshöhe der OKF ist durch die Interpolation der Höhen angrenzender Kanaldeckel zu ermitteln.

2.2 Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.
Bei Pultdächern gilt die Differenz zwischen der Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses und der Bezugshöhe als Firsthöhe.
Bei Flachdächern muss die maximale Firsthöhe mit einem Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird, mindestens um 1,00 m unterschritten werden.

2.3 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen, die nicht zur Erschließungsstraße hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um maximal 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlich sind Garagen in den unter A.3 genannten Überschreitungen zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer zur Erschließungsstraße hin orientierter Baugrenze zulässig.
- 4.3 Die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m ab Straßenverkehrsfläche.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Innerhalb der Vorgartenfläche (Definition siehe B 4.1 Vorgartenfläche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

1. Baukörpergestaltung

- 1.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
- 1.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von mind. 17 ° zulässig.
- 2.2 Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden.
Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
- 2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. Dachaufbauten

- 3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- 3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortsgängen von Aufbauten freizuhalten. Der Dachbereich zwischen First und einem dazu horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m

ist von Dachgauben und Zwerchhäusern freizuhalten.

- 3.3 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

4. Vorgartenflächen

- 4.1 40 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen. Als Vorgartenfläche gilt die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze. Stellplätze mit wassergebundener Decke gelten nicht als begrünte Fläche.
- 4.2 Einfriedungen in den Vorgartenflächen sind nur in Form von lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 4.3 Stein-, Kies- oder Pflasterflächen sind in den Vorgartenflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m sowie Anlagen, die gemäß A 5. zulässig sind.
- 4.4 Sind innerhalb der Vorgartenflächen Standorte für Abfallbehälter vorgesehen, so sind diese einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

C HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

Es wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung des Kampfmittelräumdienstes für die Überprüfung auf entsprechende Kampfmittel erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Generell sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten trotz vorausgegangener Untersuchung Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, 2006. Die DIN 4149:2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘ und die Anpassung durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) sind zu beachten.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes quartärzeitliche, schluffige und sandige Ablagerungen in Bach- und Flusstälern, örtlich auch Fließerde anstehen. Es wird daher empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Boden im Zuge der Baumaßnahme ist verstärkt auf Auffälligkeiten zu achten, die auf das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen hindeuten können. *(*) Insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebietes, d.h. im Bereich Kreuzherrenstraße 26, ist durch Zerstörungen aus dem 2. Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen, die im Einzelfall problematische Stoffe enthalten können.* Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes -Bodenschutz- und Altlastenverordnung die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Tel.02421/22-1066221) unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

6. Wasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall (HQ 100) der Meroder Bach die Kreuzherrenstraße teilweise überfluten kann. Für Neubauten im Bereich des MD sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Des Weiteren sind bei direkter Einleitung des Niederschlagswassers in den Meroder Bach die gewässerökologischen Planungen zu beachten. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzustimmen.

7. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg nicht auszuschließen. Es 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.

8. Artenschutz

Die historisch gewachsene Struktur der Gebäude kann für bestimmte Vogelarten wie Schwalben oder sogar Schleiereulen Brutplätze bieten. *(*) Dies ist jeweils bei Abriss- oder Umbauvorhaben gezielt zu prüfen. Gleiches gilt im Hinblick auf Fledermausquartiere. Für die im Plangebiet festgestellten Fledermäuse können zusätzlich zu den Gebäuden auch Baumhöhlen als Quartiere relevant sein. Bei Abriss- und Umbauvorhaben, sowie bei Neubauvorhaben mit Inanspruchnahme von Gehölzen, ist das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten im Gebäude- und Gehölzbestand jeweils gezielt durch einen Gutachter zu prüfen und ggf. eine vertiefende Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Vorfeld von Bau- und Abrissarbeiten zu beteiligen.*

9. Stellplätze

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe sind pro Wohnung in einem Einzelhaus (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Haus innerhalb einer Hausgruppe) 2 Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und ab einer Wohnungsgröße von 75 m² 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Zahl der Wohnungen ist aufzurunden.