GEMEINDE LANGERWEHE

BEBAUUNGSPLAN NR. E11 “LANGERWEHE IM INDELAND“

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND: Entwurf 19.07.2023 (erneute (zweite) Offenlage)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen

- (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
  - Einzelhandelsbetriebe, Läden, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes (einschl. Handwerksbetrieb) stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen („Annexhandel“).
  - Anlagen- / Betriebsarten der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

- (3) Zusätzlich gilt für die einzelnen Gewerbegebiete die folgende Gliederung nach Abstandserlass gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO *i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO*:

Gewerbegebiet	Abstandsklassen nicht zulässiger Anlagen- / Betriebsarten ¹⁾	Abstandsklassen ausnahmsweise zulässiger Anlagen- / Betriebsarten ²⁾
GE 1	I – V	V
GE 2, GE3, GE 4, GE 4.1	I – IV	IV

- 1) Anlagen- / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO *i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO* **ausgeschlossen**.

Dies gilt nicht für Anlagen- / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. "Sternchenbetriebe"), der Abstandsliste zum Abstandserlass.

- 2) Anlagen- / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB **ausnahmsweise zulässig**, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden. Dies ist *im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit* nicht notwendig für die unter 1) genannten Sternchenbetriebe der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse.

1.2 Industriegebiete (GI 1 bis GI 2) gem. § 9 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

- (1) Allgemein zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Tankstellen
- (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Einzelhandelsbetriebe, Läden, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes (einschl. Handwerksbetrieb) stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen („Annexhandel“).

- Anlagen- / Betriebsarten der Abstandsklassen I und II der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

- (3) Zusätzlich gilt für die einzelnen Industriegebiete die folgende Gliederung nach Abstandserlass gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO *i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO*:

Industriegebiet	Abstandsklassen nicht zulässiger Betriebsarten ¹⁾	Abstandsklassen ausnahmsweise zulässiger Betriebsarten ²⁾
GI 1, GI 2	I – III	III

- 1) Anlagen- / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Industriegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO *i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO* **ausgeschlossen**.

Dies gilt nicht für Anlagen- / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. "Sternchenbetriebe"), der Abstandsliste zum Abstandserlass.

- 2) Anlagen- / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB **ausnahmsweise zulässig**, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden. Dies ist *im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit* nicht notwendig für die unter 1) genannten Sternchenbetriebe der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse.

1.3 Regelungen zu Störfallbetrieben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

- (1) Für **GE 4.1** als Teil des **GE 4** gilt: Ausgeschlossen sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG (KAS18)“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung

November 2010, einschl. 2. Korrektur) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV des o. g. Leitfadens zuzuordnen sind.

- (2) Im übrigen Geltungsbereich sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Höhen der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

- 2.1.1 Die Höhen der baulichen Anlagen wird als maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 14,0 m festgesetzt.
- 2.1.2 Bei den zulässigen Flachdächern gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die Attika des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelgeschosses / obersten Nicht-Vollgeschosses.
- 2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die in 2.1.1 bestimmte Höhe ist die Höhe der Straßenrandhöhe der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken kann zwischen 2 Höhenbezugspunkten gewählt werden.
- 2.1.4 Zur Ermöglichung von untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen kann in Abhängigkeit des anzusiedelnden Betriebes ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 18 Metern zugelassen werden.
- 2.1.5 Einzelne technische Einrichtungen (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe von 14,0 m bzw. 18,0 m ausnahmsweise überschreiten.

Hinweis: Dabei darf eine Gesamthöhe einschl. untergeordneter Gebäudeteile oder technischer Einrichtungen 30 m über Grund aufgrund der Nähe des militärischen Flugplatzes Nörvenich nicht überschritten werden.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Garagen, auch Tiefgaragen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wartungsweg“ im Nordwesten des Geltungsbereichs ist überlagernd mit einem „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur nördlich angrenzenden Landstraße L12 festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist eine Anbindung für Rad- und Fußwegeverkehr, wenn Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht entgegenstehen und der Straßenbaulastträger beteiligt wurde.

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

5.1 Beleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sind für die Gebäude-, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe zu verwenden (Lampen mit geringem Blauanteil - Farbtemperatur von 1600 bis max. 3000 Kelvin bzw. Wellenlängen 500 nm). Auch ist der Einsatz von Amberlicht gestattet. Die Leuchten sind so auszuführen, dass sie zudem nach unten abstrahlen (keine weitreichende, horizontale Abstrahlung).

5.2 Begrünung von Flachdächern

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 25 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

5.3 Farbgebung der Fassaden- und Dachgestaltung

Die Farbgebung der Fassaden- und Dachgestaltung hat sich auf helle (Pastell-)Farbtöne zu beschränken¹. Mindestens 90 % der Fläche nicht begrünter oder mit Photovoltaik überstandener Fassaden und Dächer müssen bei der Materialfarbe einen Light Reflectance Value (LRV) – *Lichtreflektionswert* – von mindestens 70 % aufweisen.

5.4 Ausgestaltung der Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Grünfläche

Einfriedungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze der an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke im GE 1, GE 4 und GE 4.1 sind mit einer Mindesthöhe von 15 cm über Grund und einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu versehen.

5.5 Maßnahmen im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens

Mit Ausnahme der erforderlichen technischen Einbauten wird der Beckenbereich des Regenrückhaltebeckens mit einer Bodenschicht aus anstehendem Material hergestellt und mit einer regionalen geeigneten Saatgutmischung eingesät. Auf die Andeckung von Mutterboden ist zu verzichten. Die Wieseneinsaat wird extensiv gepflegt (max. zweischürige Mahd). Der Wartungsweg ist mit wasserdurchlässiger Wegedecke herzustellen. Erfolgt ergänzend eine Gehölzanpflanzung, so sind an der Nord- und Ostseite des Regenrückhaltebeckens Baumpflanzungen ausgeschlossen.

Einfriedungen entlang der südlichen Grenze des Regenrückhaltebeckens sind mit einer Mindesthöhe von 15 cm über Grund und einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu versehen.

---

¹ <https://www.energie-umwelt.ch/wussten-sie-schon/1416-die-farben-von-hausverputz-oder-anstrichen-koennen-den-energieverbrauch-beeinflussen>, Zuletzt aktualisiert: März 2021 (Lichtreflektionswert (LRV) = 0 ist schwarz / LRV = 100 ist weiß).

6. 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

6.1 Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün West)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau mit Gehölzen und / oder Saumstreifen zu ergänzen (siehe Pflanzliste B unter E)). Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze zulässig.

6.2 Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (10 m Streifen)

Innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche sind heimische Bäume und Sträucher der Pflanzliste A (siehe unter E)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze zulässig.

6.3 Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Je 200 m² entsprechend einer GRZ von 0,8 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, klimaresilienter heimischer Baum (Hochstamm aus der Pflanzliste C, siehe unter E) zu pflanzen. Sie sind bei Verlust neu zu pflanzen.

7. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 44 LWG NRW

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz (siehe auch Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1). Das in das öffentliche Kanalnetz einzuleitende Niederschlagswasser darf maximal einer Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) nach Anlage 1 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 26.05.2004 entsprechen. Sofern auf den betrieblichen Flächen stark belastete Oberflächenwässer, z. B. durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder einem hohen Verkehrsaufkommen (Kategorie III, ebd.), anfallen, sind diese entsprechend weitergehend vorzubehandeln.

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

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von ~~70.387~~ 71.246 Ökopunkten durch Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Merode, Flur 1, Flurstücke 139 und 140 (*Gesamtgröße 25.119 m²*). Es ist eine Umwandlung der Intensivackerfläche durch Extensivierung in eine „Artenschutzacker“ vorzunehmen. Dabei ist das Flurstück 139 mit einer Dreiteilung in etwa 25 m breite Streifen wie folgt zu versehen: ein Streifen mit Luzerneernte, die übrigen Streifen erhalten eine Sommer- und Wintergetreideernte. Auf dem westlichen Flurstück 140 wird etwa 1/3 als Blühstreifen angelegt, auf dem verbleibendem Teil des Flurstücks werden im Wechsel Sommer- und Wintergetreide sowie Stoppelbrache umgesetzt. Auf Biozide ist zu verzichten, Düngung allenfalls als Erhaltungsdünger. *1,5 ha der Fläche sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche zugeordnet. Mindestens diese Fläche ist somit vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.* Die detaillierte Konzeption ist dem beigefügtem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag LFB zur Aufstellung des Bebauungsplanes E11 „Langerwehe im Indeland“, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, ~~10.07.2023~~ ~~16.01.2023~~, zu entnehmen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. DACHFORMEN, -NEIGUNGEN, -MATERIAL

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flachdächer auszubilden.

Die maximal zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt 10°.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen, auch Solarthermieanlagen, ist allgemein zulässig.

Die Flachdächer im Plangebiet sind zu begrünen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.2).

2. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht bzw. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 qm und nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. 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).

2. ANBAUVERBOTS- UND ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE ENTLANG DER B 264

Entlang der B 264 ist die 20,0 m Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der 40,0 m Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) ist für Hochbauten, bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen usw. die Genehmigung/ Zustimmung des Straßenbulasträgers einzuholen.

3. ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE ENTLANG DER L 12

Entlang der L12 gilt eine Anbaubeschränkungszone von 40,0 m (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW). Sollten hier Hochbauten oder bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgesehen sein, bedürfen diese Maßnahmen der Zustimmung/ Genehmigung der Straßenbauverwaltung unabhängig von der Genehmigungsbedürftigkeit nach Landesbauordnung.

4. WERBEVERBOTSZONEN

Innerhalb der Anbauverbotszone der B 264 (§ 9 Abs. 6 i . V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) sowie innerhalb von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 12 dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden (§ 28 Abs. 1 StrWG NRW). Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des 25 Abs. 1 und des § 27 StrWG NRW gleich (Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen).

D) HINWEISE

1. GERÄUSCHE AUS STATIONÄREN ANLAGEN

Bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

2. 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, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc.

3. 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.

4. GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Folgendes sollte berücksichtigt werden: 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 Sumpfungsmaßnahmen 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.

5. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

6. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Eine Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Auf geringen Teilflächen war eine

Detektion nicht möglich. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird um Beachtung des Merkblatts für die Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.

7. ARTENSCHUTZ

Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

Artenschutz an Gebäuden

Im Rahmen der Gebäudeplanungen sind Konzepte für den Artenschutz am Gebäude zu entwickeln, so dass die Möglichkeit von Brutkästen für Vögel und Hangsteine für Fledermäuse frühzeitig berücksichtigt werden. Insbesondere sind Nistkästen auf der dem Geicher Bach zugewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

Zudem ist durch bauliche Maßnahmen der Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz

Die Schaffung weiterer grundstücksbezogener Retentionsmöglichkeiten wie durch Regenwasser gespeiste periodische Stillgewässer sowie Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich empfohlen.

8. BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER HOCHWASSERVORSORGE, INSBESONDERE DER VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf ein mögliches Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

9. ZISTERNENNUTZUNG / BRAUCHWASSERGEWINNUNG

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. Auch die Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollte geprüft werden.

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. HÖHEN IM BEREICH DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.1) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen.

E) PFLANZLISTEN

Pflanzliste A (Gehölzstreifen entlang Südgrenze)

Baumarten 1. Ordnung (Mindestqualität Hst 3xv, 14-16);

(auch für Pflanzung auf Gewerbegrundstücken)

Walnuss (*Juglans regia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Baumarten 2. Ordnung (Mindestqualität Hst 3xv, 14-16)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Sträucher (Mindestqualität Str. 2xv, 60-100)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pflanzliste B (Gehölzstreifen/ Straßenverkehrsgrün)

Alle Sträucher der Pflanzliste A außer Faulbaum und Schlehe.

Pflanzliste C (Baumarten für Freiflächen der Betriebe)

Alle Baumarten 1. Ordnung der Pflanzliste A sowie zusätzlich klimaresiliente Zuchtformen von Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Außerdem:

Blumenesche (*Fraxinus ornus*)

Zerreiche (*Quercus cerris*)

Baumhasel (*Corylus colurna*)

Esskastanie (*Castanea sativa*)

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) ‚Paarl‘