



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die folgenden Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen und Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeneintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GH) und der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen, die nicht zu den Straßenbegrenzungslinien hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen und Terrassenüberdachungen generell um maximal 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH maximale Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise
- Hinweise**
 - Stellplätze**

Die Vorgaben der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe sind in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Sollte die durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe erforderliche Anzahl von Stellplätzen nicht oberirdisch realisierbar sein, so können die entsprechenden Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
 - Artenschutzmaßnahmen**
 - Maßnahme - Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar**

Grundsätzlich sind alle Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert.
 - Fauna-schutzmaßnahmen - Lichtemissionen**

Bau- und anlagenbezogene unnötige Lichtemissionen durch eine Außenbeleuchtung sind zu vermeiden, d. h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Insekten und Störungen jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren. Ist eine nächtliche Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie einseitig und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d. h. die Lichtgeleite sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“ beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (Lichtfarbe < 3000 Kelvin; Wellenlänge > 500nm; SCHROEDER et al. 2019).
 - Faktor-X-Bauweise**

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird empfohlen, alle baulichen Anlagen in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Das Ziel der Faktor-X-Bauweise besteht in der Reduzierung des Energie- und Rohstoffverbrauchs im gesamten Lebenszyklus baulicher Anlagen. Weitergehende Informationen können über die Internetseite der Faktor-X-Agentur abgerufen werden (www.indeiland.de/bewegungenfaktor-x).
 - Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Bergfried“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bergfried“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stütgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Planvorhabens kein Bergbau stattgefunden. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
 - Erlaubnisfelder Erdwärme**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ sowie über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaber der Erlaubnis „Weisweiler“ RWE Power Aktiengesellschaft in Köln und Essen, Stütgenweg 2 in 50935 Köln und Inhaber der Erlaubnis „Aachen-Weisweiler“ ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München, Hansstraße 27c in 80686 München.
 - Simpfungsmaßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Simpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Bedingung der bergbaulichen Simpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufenen Bodenabsenkungen 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.
 - Kampfmittel**

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben Hinweise auf vermehrte Bodenkaufmündungen. Insofern ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Planfrüherarbeiten, Verarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Dabei ist das „Merktblatt für Baugrundergründe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Internet zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Zur Beauftragung der Überprüfung auf Kampfmittel, ist ein Antrag durch den/die Grundstückseigentümer zu stellen.
 - Flurnah Grundwasserstände**

Innerhalb des Plangebietes können flurnah Grundwasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweises Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
 - Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T“ (Flache Sedimentbecken und Übergangszonen). Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelstand zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „Grundungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils einschlägigen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.
 - Eingriffe in den Boden**

Bei Eingriffen in den Boden im Zuge der Baumaßnahme ist verstärkt auf Auffälligkeiten (auffällige Art und Zusammensetzung des Aushubmaterials, auffällige Verfärbungen oder Gerüche des Aushubmaterials etc.) zu achten, die auf das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen hindeuten könnten. Sollten solche Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Tel: 02421 / 22-1066221) unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.
 - Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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.

Zeichnerische Festsetzungen

<ol style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> Maß der baulichen Nutzung <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH maximale Höhe der baulichen Anlagen</p> Bauweise, Baulinien, Baugrenzen <p>o Offene Bauweise</p> 	<ol style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen <p>Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Fuß- und Radweg Straßenbegrenzungslinie</p> Grünflächen <p>Öffentliche Grünfläche</p> Sonstige Planzeichen <p>Flächen für Stellplätze Vorgartenflächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>
--	--

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte	FD	Flachdach
Längenmaß	Flurstücksgrenze	SD	Satteldach
Parallelmaß	Flurstücksnummer	II	Anzahl der Vollgeschosse
Winkelmaß	Kanaldeckel	65,38	vorh. Höhen

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318 0, info@info@vdh.com	1. Aufstellung Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Planungsangelegenheiten hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsbefehl Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Planungsangelegenheiten hat am beschlossen, den Bebauungsplanurwurf samt Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtsverbindlichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Planungsgrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessungs Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom zum öffentlich auslegen.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom zum öffentlich auslegen.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom bis zum öffentlich auslegen.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der zzt. geltenden Fassung. Bauabstandsverordnung (BauNVO) in der zzt. geltenden Fassung. Planzeichenverordnung (PlanVZ) in der zzt. geltenden Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der zzt. geltenden Fassung. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zzt. geltenden Fassung.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dächer / Dachformen**

Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen externiv zu begründen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10°. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudecke von ≥ 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begründen und dauerhaft zu erhalten. Eine Dachbegrünung schließt die Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen nicht aus.
- Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.**
- Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geeigneten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.**
- Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen.** Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um maximal 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um maximal 1,0 m versetzt sein.
- Die Dachbegrünung kann unter den Solarmodulen und der Wärmepumpe ausgesetzt werden.**
- Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind entweder als Putzfassaden in Weiß, Beige oder grauen Farben oder als Klinkerfassaden in dunklen Farbtönen herzustellen. Eine Kombination von Putz und Klinkerfassaden ist zulässig. Bis zu 25 % der geschlossenen Außen- und Innenflächen dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hierbei dürfen ausschließlich natürliche Materialien (z. B. Holz) verwendet werden.
Für Putzfassaden wird entsprechend dem FarbFarbFarb RAL K5 classic semi matt der folgende Farbraum vorgegeben: RAL-Nr. 1000-1002, 9001-9003, 7044-4047.
Für Klinkerfassaden wird entsprechend dem FarbFarb RAL K5 classic semi matt der folgende Farbraum vorgegeben: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
- Einfriedungen**
 - Straßenseitige Grundstückseinfriedung:**