

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan

„C 15 Schlich, Verlängerung Südstraße/Am Niederbusch“



Gemeinde Langerwehe – Ortslage Schlich

Juli 2023

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

F&S concept Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Otto-Lilienthal-Straße 34

53879 Euskirchen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Sebastian Schütt



i. A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 22-095

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. 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

2. Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen und Abstandsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GH) und der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Zur Grundfläche zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
- 2.4 Unterer Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF), die in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) ist das Höhensystem DHHN 2016 NHN.
- 2.5 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf die neue Geländeoberfläche (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4) nachzuweisen.
- 2.6 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.

3. 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.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 4.2 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Vorgartenflächen“ zulässig.
- 4.3 Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche, müssen Garagen, Carports und Stellplätze zu dieser Grenze einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1,0 m muss dauerhaft begrünt werden.
- 4.4 Die Vorderseite von Garagen und Carports muss – ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie – um mindestens 5,0 m zurückgesetzt werden.
- 4.5 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.
- 4.6 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.
- 5.3 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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.

7. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- 7.1 Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.
- 7.2 Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind grundsätzlich zu vermeiden.
- 7.3 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenflächen“ sind zu begrünen und dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4.2. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass Befestigungen nur im notwendigen Umfang erfolgen und mindestens 40 % der „Vorgartenfläche“ des jeweiligen Baugrundstücks für eine Begrünung verbleiben.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dächer/Dachformen

- 1.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10°. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von ≥ 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Dachbegrünung schließt die Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen nicht aus.
- 1.2 Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.
- 1.3 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geeigneten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.
- 1.4 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.
- 1.5 Die Dachbegrünung kann unter den Solarmodulen und der Wärmepumpe ausgesetzt werden.

2. Fassadengestaltung

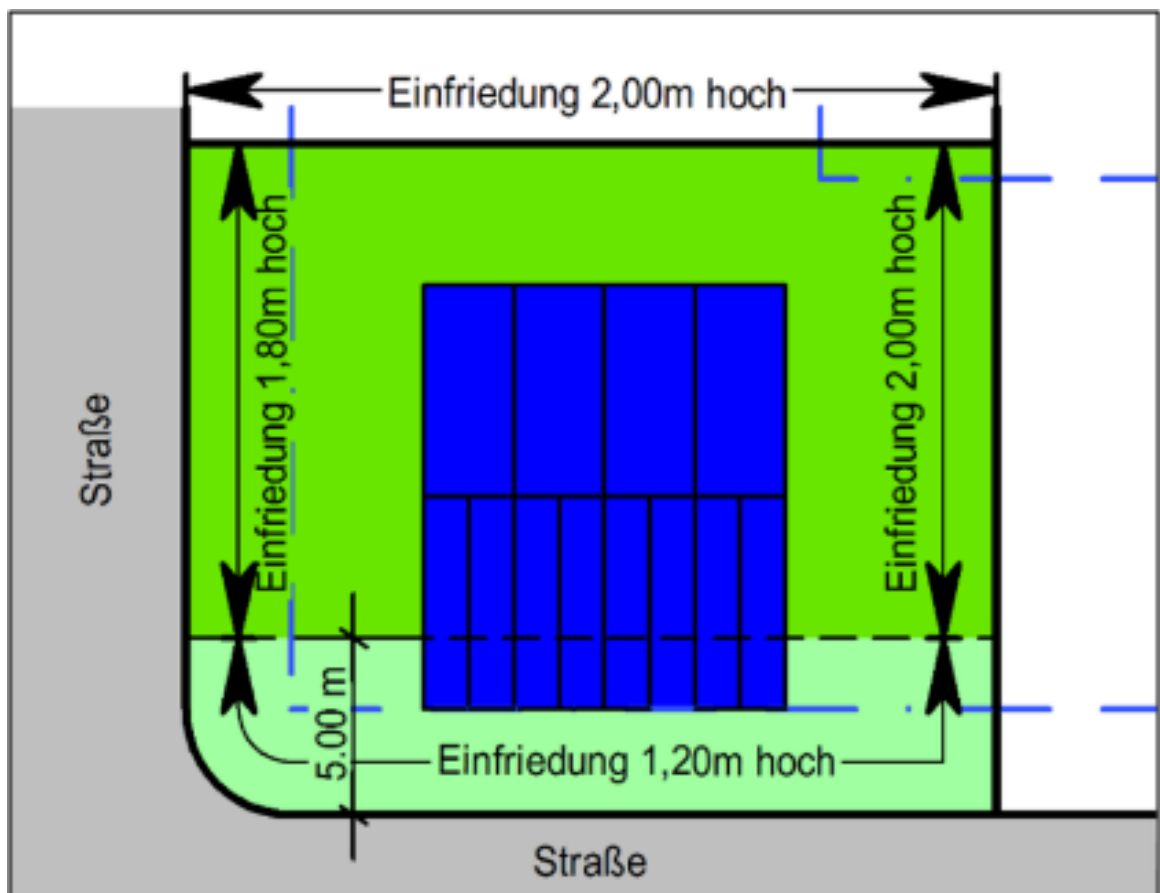
Die Fassaden sind entweder als Putzfassaden in Weiß, Beige oder grauen Farben oder als Klinkerfassaden in dunklen Farbtönen herzustellen. Eine Kombination von Putz und Klinkerfassaden ist zulässig. Bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hierbei dürfen ausschließlich natürliche Materialien (z. B. Holz) verwendet werden.

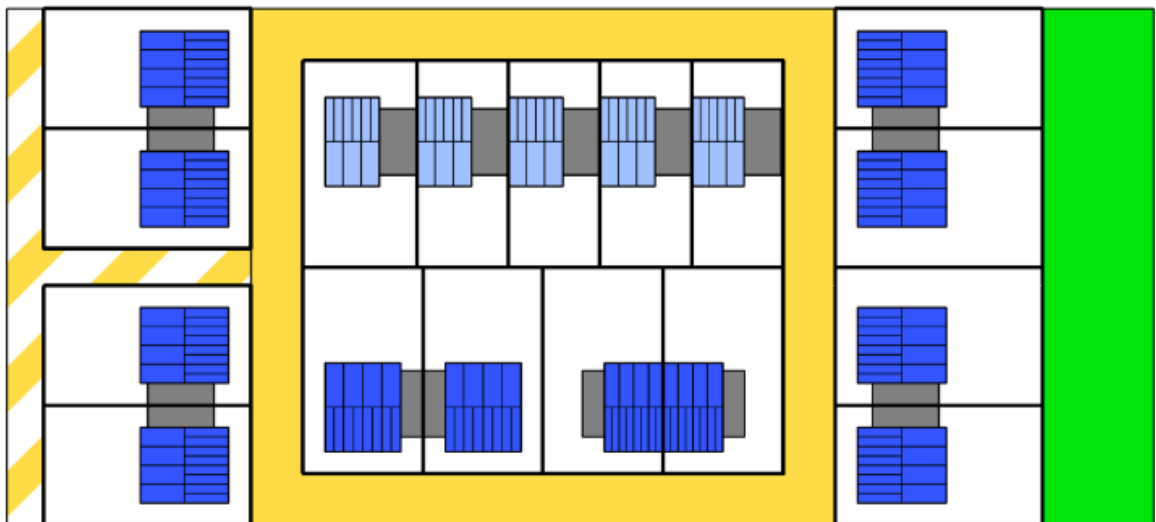
Für Putzfassaden wird entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt der folgende Farbrahmen vorgegeben: RAL-Nr. 1000-1002, 9001-9003, 7044- 4047.

Für Klinkerfassaden wird entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt der folgende Farbrahmen vorgegeben: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

3. Einfriedungen

3.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedung:





Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße – und dem jeweiligen Baugrundstück), an die sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig. Grenzen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

3.2 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung

Zum Abschluss der seitlichen Grenzen im Vorgarten sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Ab dem Vorgarten sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur maximal 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

3.3 Einfriedung von Abfallbehältern

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen/Einhausungen einzufassen, sodass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

4. Geländeveränderungen

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 kann das Gelände an der Garagenseite maximal bis zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. Die ursprüngliche Geländehöhe ist spätestens 4,0 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage sowie entlang der zeichnerisch festgesetzten „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ einzuhalten.

HINWEISE

1. 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.

2. Artenschutzmaßnahmen

2.1 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.

2.2 Fakultative Maßnahme – Lichtemissionen

Bau- und anlagenbedingte 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 in zielgerichteter Form und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d. h. die Lichtkegel 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; SCHROER et al. 2019).

3. 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.indeland.de/bewegen/faktor-x).

4. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bergfried“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bergfried“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 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.

5. 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, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und Inhaber der Erlaubnis „Aachen-Weisweiler“ ist die Frauenhafer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München, Hansastraße 27c in 80686 München.

6. Sumpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

7. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insofern ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ 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.

8. Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe 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 zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

9. 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 Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 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 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 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

10. 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 können. 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.

11. Bodendenkmäler

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der zzt. geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zzt. geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.