

Gemeinde Langerwehe



## Bebauungsplan F 26 Langerwehe „Mühlenweg“

### A Textliche Festsetzungen

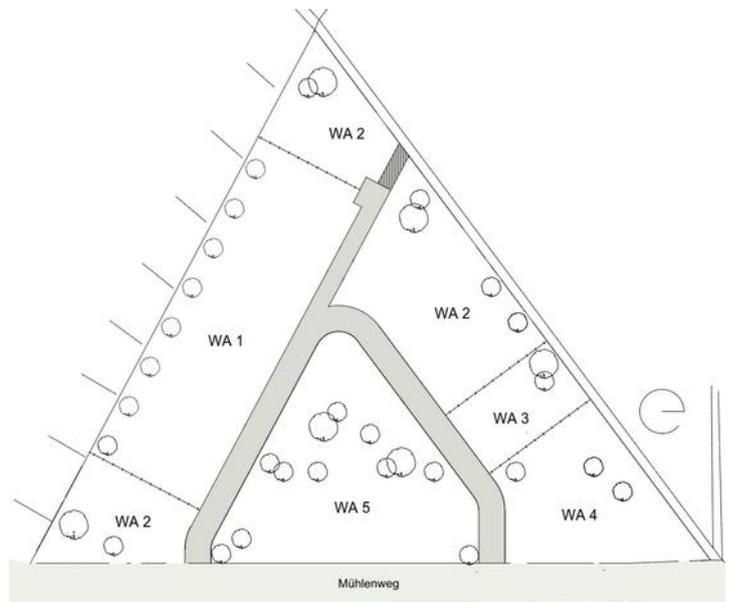
#### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

###### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit „WA 1“, „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ gekennzeichneten Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt.

Übersichtsplan WA 1 bis WA 5



1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

###### 1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Bauweise in einer Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bzw. First- (FH) und Traufhöhen (TH) sind dort je Baukörper vermerkt und festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen sind in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

## 2 Bebauungsplan F 26 Langerwehe Mühlenweg – Textliche Festsetzungen/Hinweise – Stand 30.9.2023

Die Festsetzungen von Maximalwerten für Trauf-, First-, Gebäude- und Außenwandhöhen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle:

| Gebäude     | Bezugspunkt<br>der maximalen<br>Gebäudehöhen<br>(NHN): | Traufhöhe<br>maximal<br>(NHN): | Firsthöhe /<br>Gebäudeh.<br>maximal<br>(NHN): | Östliche<br>Außenwand<br>/ Brüstung<br>(NHN): | Westliche<br>Außenwand<br>(NHN): |
|-------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| EZH 01      | 128,0 m                                                | 135,0 m                        | 138,5 m                                       |                                               |                                  |
| DHH 02 / 03 | 127,8 m                                                | 134,8 m                        | 138,3 m                                       |                                               |                                  |
| DHH 04 / 05 | 127,6 m                                                | 134,6 m                        | 138,1 m                                       |                                               |                                  |
| DHH 06 / 07 | 127,4 m;                                               | 134,4 m                        | 137,9 m                                       |                                               |                                  |
| DHH 08 / 09 | 127,2 m                                                | 134,2 m                        | 137,7 m                                       |                                               |                                  |
| EZH 10      | 127,0 m                                                | 134,0 m                        | 137,5 m                                       |                                               |                                  |
| EZH 11      | 126,8 m                                                | 133,8 m                        | 137,3 m                                       |                                               |                                  |
| DHH 12 / 13 | 126,6 m                                                | 133,6 m                        | 137,1 m                                       |                                               |                                  |
| EZH 14      | 126,4 m                                                | 133,4 m                        | 136,9 m                                       |                                               |                                  |
| MFH 01      | 127,3 m                                                |                                | 137,8 m                                       | 134,3 m                                       | 136,8 m                          |
| MFH 02      | 126,9 m                                                |                                | 137,4 m                                       | 133,9 m                                       | 135,4 m                          |
| MFH 03      | 126,5 m                                                |                                | 137,0 m                                       | 133,5 m                                       | 136,0 m                          |
| MFH 04      | 126,1 m                                                |                                | 136,6 m                                       | 133,1 m                                       | 135,6 m                          |

1.2.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungswärme (Photovoltaik, Solarthermie) dürfen das Maß für die Oberkante der westlichen Außenwand im WA 4 und WA 5 um bis zu 1,0 m überschreiten.

### 1.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

1.4.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Flächen für Stellplätze und Garagen werden durch Umgrenzungslinien und die Eintragung „St“ und „Ga“ festgesetzt.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan dafür ausdrücklich vorgesehenen Flächen zulässig.

1.4.3 Zugangswege zu den Hauseingängen sind im WA 1, WA 2 und WA 3 nur in einer Breite von maximal 1,5 m zulässig, im WA 3 und WA 4 in einer Breite von maximal 2,0 m. Sie sind auf kürzestem Weg zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauseingang anzulegen.

1.4.4 Für Terrassen, Wege, Müllplätze und alle weiteren Nebenanlagen nach § 14 (1) werden je Hauseinheit maximale Flächen festgesetzt. Diese betragen im WA 1 je Doppelhaushälfte 30 qm, im WA 2 je Einzelhaus 40 qm, im WA 3 für das Einzelhaus 30 qm sowie für die Mehrfamilienhäuser im WA 4 und WA 5 je 50 qm.

Terrassen und weitere Nebenanlagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

1.4.5 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

### 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Im WA 1 ist den Doppelhaushälften (DHH) jeweils eine Wohnung je Hauseinheit zulässig, in den Einzelhäusern sind je zwei Wohnungen zulässig. Im WA 2 sind in den Einzelhäusern je zwei Wohnungen zulässig. Im WA 3 ist im Einzelhaus eine Wohnung zulässig. Im WA 4 und WA 5 sind je Haus drei Wohnungen zulässig.

### 1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

1.6.1 ....

1.6.2 ....

### 1.7 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB)

#### 1.7.1 Baumplantagen im Bereich der privaten Grundstücke

Innerhalb der privaten Grundstücke sind Hochstamm-bäume oder Hochstamm-Obstbäume aus der unten beigefügten Sortenliste in der nachfolgend geregelten Anzahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im WA 1 ist je Doppelhaushälfte mindestens ein Baum zu pflanzen. Im WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus je 2, im WA 4 und WA 5 je Haus je drei Bäume zu pflanzen. Im Bereich der privaten Spielplatzfläche im WA 5 sind weitere drei Bäume festgesetzt.

#### 1.7.2 Begrünung der Vorgartenflächen

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteintrittsseite der Gebäude (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, festgesetzten Stellplätze, Hauszugänge in der Breite gem. Ziffer 1.4.3 und Stellplätze für Abfallbehälter gärtnerisch zu gestalten, d.h. flächendeckend standortgerecht zu bepflanzen und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Für Eckgrundstücke gilt als Vorgarten die Fläche zwischen der Gebäudeflucht mit dem Haupteingang und der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Versiegelung darf nicht mehr als 60 % der Vorgartenfläche umfassen.

Die Begrünung der nicht versiegelten Vorgartenflächen hat mindestens zu 20 % mit Gehölzen II. und III. Ordnung zu erfolgen. Die übrigen Flächen sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu gestalten, wobei ein Mix aus Steinen (Findlinge, Kies) und Pflanzelementen möglich ist. Die Herstellung von reinen Kies- und Splittflächen ist nicht zulässig.

Die gärtnerische Gestaltung der Gärten hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB).

#### 1.7.3 Begrünung des westlichen Siedlungsrandes (Pflanzung einer freiwachsenden Gehölzhecke nach Vorgabe Artenschutz ?!...)

### 1.8 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Außenlärmpegel)

....

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)**

### 2.1 Dachformen und Dachneigungen

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind auf den Wohngebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad zulässig. Der Bebauungsplan setzt die Firstrichtung fest.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und WA 5 sind auf den Wohngebäuden nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5 Grad zulässig.

2.1.3 Auf Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

### 2.2 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer (Dachneigung 0 bis 7 Grad), die hinsichtlich der jeweiligen Teilfläche mindestens 20 qm groß sind, sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Vegetationssubstrates muss mindestens 8 cm betragen. Dabei wird die Verwendung von Pflanzen empfohlen, die Insektennahrung bereitstellen. Die Fläche sollte darüber hinaus Möglichkeiten des Unterschlupfs für die Überwinterung der Insekten anbieten.

### 2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur matt- und unglasierten Ziegel zulässig.

Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

### 2.4 Doppelhäuser

Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer nach Neigung, Höhe, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Außenwandflächen sind nach Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

## **B HINWEISE, FLÄCHENBILANZ, PFLANZLISTE 3 HINWEISE**

### 3.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem von den Grundwasserabsenkungen des Bergbaus betroffenen Bereich. Der Grundwasserstand kann im Plangebiet flurnah, d. h. auf weniger als 3 m unter Geländeoberkante, ansteigen. Daher sind unterirdische Anlagen baulich so auszuführen, dass sie vor hohen Grundwasserständen geschützt sind. Grundwasserabsenkungen und -ableitungen, auch wenn sie nur zeitweise erfolgen, sind nach Errichtung der baulichen Anlagen wasserrechtlich verboten.

### 3.2 Bau- und Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

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.

Ca. 10 m von der Nordspitze des Plangebiets entfernt und von ihr durch die breite Hofzufahrt der „Mettlermühle“ getrennt befindet sich mit einem schmiedeeisernen Wegekreuz aus dem 19. Jahrhundert ein eingetragenes Baudenkmal.

### 3.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Bei Bodeneingriffen sind die üblichen Vorsichtsmaßnahmen zu beachten. In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

### 3.4 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 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 EN1998-1 (2021) und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### 3.5 Starkregenereignisse

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

### 3.6 Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und Normvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Normvorschriften) können bei der Gemeinde Langerwehe, Rathaus, Schönthaler Str. 4, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 3.7 Versorgungsträger

....

## 4. QUANTITATIVE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / FLÄCHENBILANZ

|                                                                                |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1 - Wohngebäude incl. Treppentrakt                                             | 1830 qm |
| 2 – Garagen                                                                    | 347 qm  |
| 3 - Stellplätze incl. Zufahrten                                                | 626 qm  |
| 4 – Zuwegungen / Hauseingänge                                                  | 78 qm   |
| 5 – Terrassen, Nebenanlagen (maximal;<br>ohne Kanalanschluss)                  | 650 qm  |
| 6 - öffentliche Verkehrsflächen                                                | 822 qm  |
| 7 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche                         | 27 qm   |
| 8 - private Grünflächen (ohne Terrassen,<br>Nebenanlagen und Kinderspielplatz) | 3525 qm |
| 9 – Kinderspielplatz (privat)                                                  | 266 qm  |

Gesamtfläche Flurstück 17

8171 qm

**Anhang: Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücke**

Kleinbäume:

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

Obstbäume:

Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 - 14 StU

Apfel, u. a.: Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birne, u. a.: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne

Kirsche, u. a.: Büttner Rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins Frühe

Pflaume, u. a.: Bühler Frühzwetsche, Ortenauer