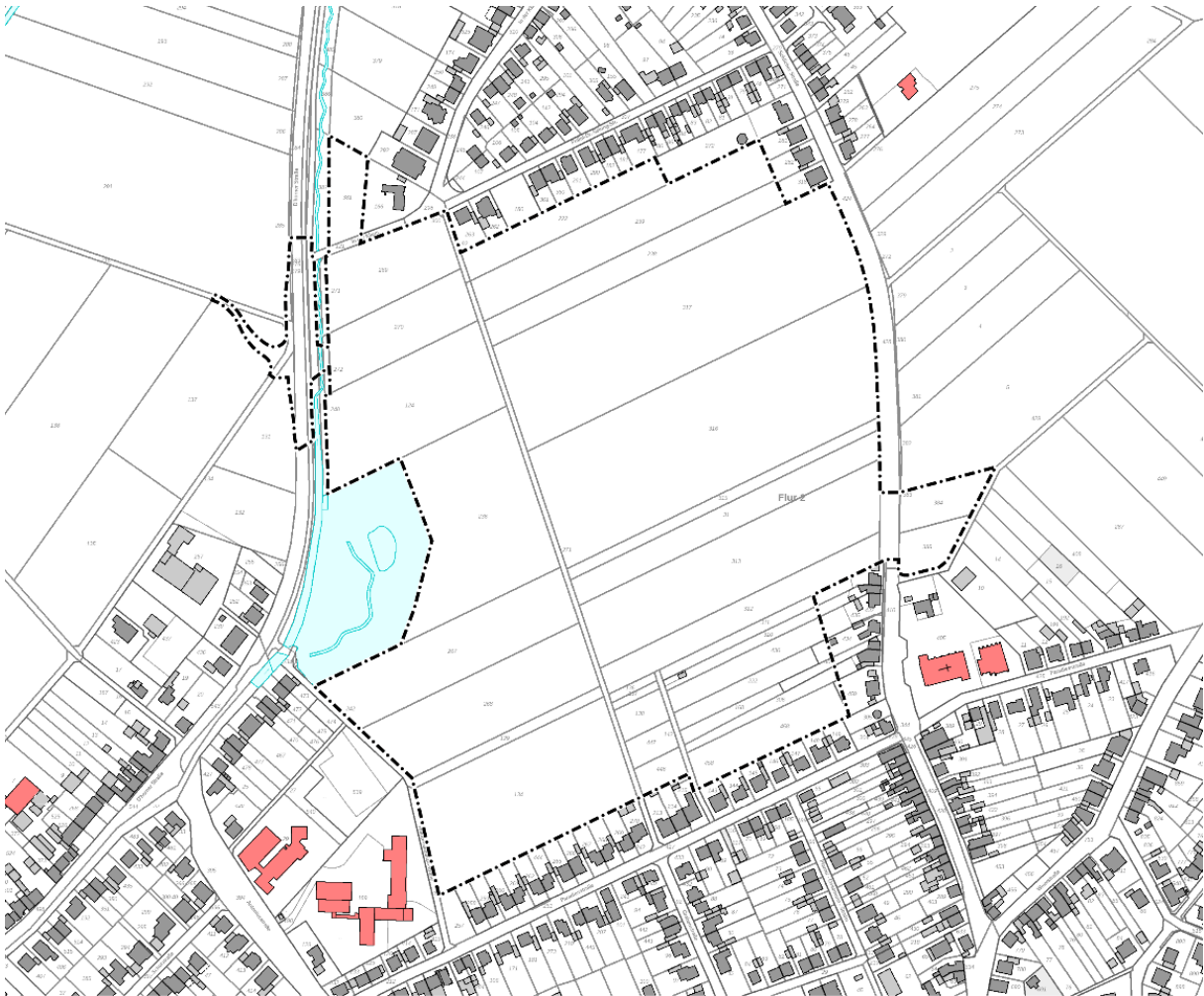


Textliche Festsetzungen
Stand: 10.11.2023



Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB

2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA 1a und WA 1b

Bei Flachdächern:

Max. Gebäudehöhe 1: GH 1 = 10,5 m

Max. Gebäudehöhe 2:

(zurückgesetztes oberstes Geschoss) GH 2 = 13 m

Allgemeines Wohngebiet WA 1b

Bei Pult-, Sattel-, Zelt- und Walmdächern:

Max. Traufhöhe: TH = 10,5 m

Max. Gebäudehöhe: GH = 13 m

Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 6

Max. Gebäudehöhe 1: GH 1 = 7,5 m

Max. Gebäudehöhe 2:

(zurückgesetztes oberstes Geschoss) GH 2 = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 4Bei Pult-, Sattel-, Zelt- und Walmdächern:

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	GH = 11 m

Bei Flachdächern:

Max. Gebäudehöhe 1:	GH 1 = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe 2: (zurückgesetztes oberstes Geschoss)	GH 2 = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 5

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	GH = 11 m

Höhenlage Hauptgebäude:

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf die festgesetzte Bezugshöhe maximal um 0,5 m überschreiten. Die Höhenangaben für Hauptgebäude beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FB OK EG).

Als Bezugshöhe für die Ermittlung der FB OK EG wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße – und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Grundstücks bezogenen Mittelachse. Maßgeblich sind die endausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNVO sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:

Die Oberkante des fertigen Fußbodens (FB OK) von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiefgaragen an der Nachbargrenze darf die festgesetzte Bezugshöhe nicht um mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.

Diese Bezugshöhe zuzüglich des zulässigen Überschreitungsmaßes von 0,5 m gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche gem. § 6 Abs. 8 BauO NRW.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNVO sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

2.2 Maximal zulässige Traufhöhe

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf die Differenz zwischen der Schnittkante der Außenwand und der Dachhaut und der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (FB OK EG).

2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich bei Pult-, Sattel-, Zelt- und Walmdächern auf die Differenz zwischen der Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen und der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (FB OK EG).

Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Gebäudehöhe 1 durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten; die maximale Gebäudehöhe 2 ist durch die Oberkante des obersten zurückgesetzten Geschosses (früher: Staffelgeschoss) einzuhalten. Als Oberkante gilt die maximale Erhöhung des Bauwerkes, d.h. bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern mit zurückgesetztem oberstem Geschoss dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

Bei Mehrfamilienhäusern dürfen bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern mit zurückgesetztem oberstem Geschoss die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler bis zu einer Höhe von max. 1,50 m),
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m.

Die vorgenannten Aufbauten von Mehrfamilienhäusern müssen allseitig einen Abstand von mindestens 2,50 m zu der darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut wird (Tiefgaragen und deren Zufahrten), darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in den WA 1a und WA 1b bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den entsprechend festgesetzten Bereichen wird zudem eine abweichende Bauweise (a) „Kettenhäuser“ gemäß Abbildung 1 zugelassen. Diese abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird. Die Garage des jeweiligen Kettenhauses hat eine Mindestbreite von 3,5 m einzuhalten.

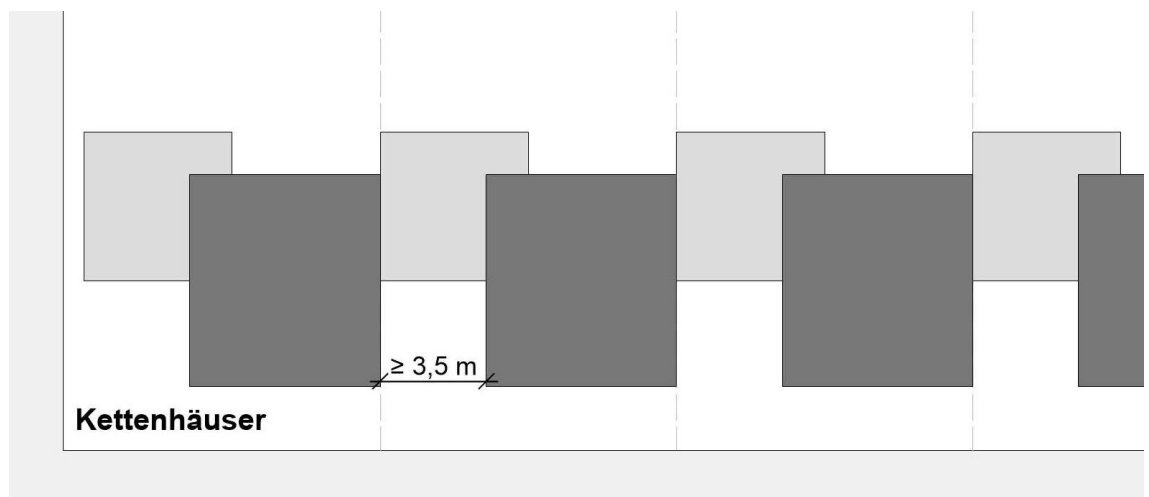


Abbildung 1: Aufsicht abweichende Bauweise

**4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB i. V. m. § 23 BAUNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen zulässig, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,0 m überschritten wird.

Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einer Tiefe von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand und bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig. Von rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Rückwärtige Baugrenzen sind solche, die einen Abstand von mehr als 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vordere Baugrenzen sind solche, die zur erschließenden Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) ist bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser (WA 1a und WA 1b) zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB i.V.m. §§ 12, 14 UND 23 ABS. 5 BAUNVO

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen die Baugrenze seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten. Von rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, so dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 1 m zu dieser Grenze errichtet werden (s. Abb. 3). Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

Garagen und Carports müssen – ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie – um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden. Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) sind zwei weitere Stellplätze zu realisieren.

Notwendige Stellplätze sind in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zur erschließenden Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten seitlichen Verlängerungen zulässig. Dabei sind die Regelungen zu Vorgärten nach Ziffer 13 zu beachten.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser im WA 1a und WA 1b) gilt die Richtzahlentabelle der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe entsprechend den geplanten Wohnungsgrößen.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus dürfen in allen WA 1-Gebieten die festgesetzten überbaubaren Flächen durch Tiefgaragen überschritten werden. Es gelten die Regelungen zur Grundflächenzahl nach Ziffer 2.4.

Im WA 1a und WA 6 sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten mit in der Summe maximal 6 m Breite zulässig. Im WA 1a dürfen Zufahrten für Tiefgaragen eine maximale Breite von 15 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind neben üblichen Fahrrad- und KFZ-Stellplätzen auch Stellplätze für Carsharing-Angebote und Elektroautos zulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 m² zulässig. Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind als Nebenanlagen ausschließlich Mülltonnenschränke und Fahrradabstellanlagen nach Ziffer 13 sowie Stellplätze nach Ziffer 5.1. zulässig.

**6 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB**

In den ausgewiesenen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Doppelhaus-hälfte gilt als ein Wohngebäude. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind alle WA 1-Gebiete. In diesen Gebieten sind mindestens 4 Wohnungen je Wohngebäude zu errichten.

**7 BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB
I.V.M. § 19 ABS. 4 BAUNVO; § 44 LWG NRW**

Die Niederschlagswässer der versiegelten Flächen (Straßen und Wege im Plangebiet, Bebauung) sind getrennt abzuleiten und den im Bebauungsplan vorgesehenen zentralen Rückhalteflächen zuzuführen.

In den für Mehrfamilienhäuser gekennzeichneten Bereichen WA 1a (V1) ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den privaten Grundstücken in Rigolen zu versickern; der Bereich WA 1b(V2) ist auf den öffentlichen Grünflächen angrenzend an den Bereich in Rigolen zu versickern.

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

8.1 Fläche M1

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „M1“ sind mehrjährige Mähwiesen nach den Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Rückhaltebecken müssen frei von Gehölzbewuchs bleiben.

8.2 Fläche M2

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „M2“ sind flächendeckend Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Fläche M3

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „M3“ sind flächendeckend Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

8.4 Pflanzliste

Für die Bepflanzung der Flächen M1 bis M3 sind die nachfolgend aufgeführten standortgerechten Arten zu verwenden.

Bäume I. und II. Ordnung – Arten (beispielhaft):

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm

Pflanzdichte: alle 200 m² ein Baum

Sträucher – Arten (beispielhaft):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60/100

Pflanzdichte: Verbund 1 x 1,5 m

9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

9.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Außenlärmpegel)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist nachfolgend gekennzeichnet.



Abbildung 2: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 bei einer freien Schallausbreitung

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind in dem Bereich mit Pegeln von über 62 dB(A) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie verglaste Loggien so auszugestalten, dass Pegel < 62 dB(A) erzielt werden.

9.2 Anforderungen an Aufenthaltsräume

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandt liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) oder mehr (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

9.3 Ausnahmen von den Festsetzungen

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die gesamte Fassade des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

10 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

10.1 Pflanzmaßnahmen

Für alle Pflanzmaßnahmen im Sinne der Festsetzungen 10.3 bis 10.7 gilt: die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen.

Es sind die folgenden, nicht abschließenden Pflanzlisten zu verwenden.

Bäume I. und II. Ordnung – Arten (beispielhaft):

Feld-Ahorn	Acer campestre in Sorten (beispielsweise 'Elsrijk')
Amberbaum	Liquidambar styraciflua in Sorten (beispielsweise 'Worplesdon')
Traubeneiche	Quercus petraea in Sorten (beispielsweise 'Columna')
Stieleiche	Quercus robur in Sorten (beispielsweise 'Fastigiata Koster')
Erle	Alnus ssp. in Sorten (beispielsweise 'Alnus x spaethii')
Hainbuche	Carpinus betulus in Sorten (beispielsweise 'Frans fontaine' oder 'Lucas')
Ulme	Ulmus ssp. in Sorten (beispielsweise 'Lobel')
Rotdorn	Crataegus laevigata 'PaulsScarlett'
Säulenförmiger Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'
Winterlinde	Tilia cordata „Rancho“ (Kleinkronige Stadtlinde)
Schmalkronige Ulme	Ulmus hollandica

Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Sträucher – Arten (beispielhaft):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60/100

Pflanzdichte: Verbund 1 x 1,5 m

10.2 Dachbegrünung

Hauptgebäude sowie Garagen und Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis maximal 10 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der

brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht betragen. Bei der Ausführung und der Substratwahl sind die Vorgaben der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (2018) zu berücksichtigen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und Technikaufbauten, soweit diese auf der Dachfläche zulässig sind, sowie Wege-, Terrassen- und Dachterrassenflächen.

10.3 Tiefgaragenbegrünung

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Bei der Ausführung und der Substratwahl sind die Vorgaben der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (2018) zu berücksichtigen.

10.4 Straßenraumbegrünung

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich sind die in der Planzeichnung eingetragenen 27 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit der gleichen Baumart nachzupflanzen.

10.5 Platzbegrünung

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind mindestens 12 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit der gleichen Baumart nachzupflanzen.

10.6 Bepflanzung der Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 30 hochstämmige Obstbäume regionaler Obstbaumsorten zu pflanzen.

Es ist die folgende, nicht abschließende Pflanzliste zu verwenden (beispielhafte Nennungen).

Apfelsorten

- Jakob Lebel
- Rote Sternrenette
- Graue Herbstrenette
- Schafsnase
- Kaiser Wilhelm
- Bohnapfel

Birnensorten

- Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne
- Neue Poiteau
- Pastorenbirne

Kirschen

- Büttner Rote Knorpelkirsche

Schattenmorelle

- Kassins Frühe

Pflaume

- Bühler Frühzwetsche
- Ortenauer

Pflanzverband: 8-10 m x 8-10 m je nach Art.

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Mindestens 30 % der Flächen sind als extensiv gepflegte Mähwiesen nach den Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ mit der Kennzeichnung G1 und G2 sind insgesamt mindestens 10 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen.

10.7 Pflanzgebote

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A1 sind mindestens 10 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Bei Teilung der Fläche in mehrere Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens 3 Bäume anzupflanzen.

Die festgesetzte Fläche A1 darf durch Zufahrten entsprechend Ziffer 5.1 unterbrochen werden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A2 sind mindestens 15 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Bei Teilung der Fläche in mehrere Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens 4 Bäume anzupflanzen.

Die festgesetzte Fläche A2 darf durch Zufahrten entsprechend Ziffer 5.1 unterbrochen werden.

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

Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von - 136.467,78 Ökopunkten auf zwei externen Flächen.

- auf einer 2,5 ha großen Teilfläche des insgesamt rund 6 ha großen Flurstücks 39 in der Gemeinde Langerwehe, Gemarkung Merode, Flur 1
- auf einer 2,1 ha großen Teilfläche des insgesamt rund 6,8 ha großen Flurstücks 27 in der Stadt Zülpich, Gemarkung Bessenich, Flur 2. Alternativ wird ein Ökokonto zu dieser Fläche eingerichtet.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)****12 ÄUSSERE GESTALTUNG****12.1 Dachform / Staffelgeschoss**

Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach-, Pult-, oder Satteldächer bzw. Walm- oder Zeltdächer auszubilden.

Geneigte Dächer sind mit einer Neigung bis zu maximal 42° zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung mindestens 35° betragen.

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

Das oberste Geschoss bei Flachdachgebäuden als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW (früher: Staffelgeschoss) muss allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen.

12.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten u. Dacheinschnitte sind in der Summe bis zur halben Trauflänge des Hauptbaukörpers zulässig. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).

Dachaufbauten u. Dacheinschnitte dürfen je Einzelelement nicht mehr als 4,50 m breit sein. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).

Der seitliche Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Dachrand des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die Außenkante (ohne Rinne).

In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

Bei Pult- und Zeltdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

12.3 Dachdeckung

Als Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind zulässig:

- Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen:
RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (dunkle Grautöne)
RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
RAL 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047 (helle Grautöne)
- Andere Dacheindeckungen, wenn die Montage von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie diese erforderlich machen.

Grelle, glänzende und reflektierende Farben sind nicht zulässig.

13 UNBEBAUTE FLÄCHEN

13.1 Vorgartengestaltung

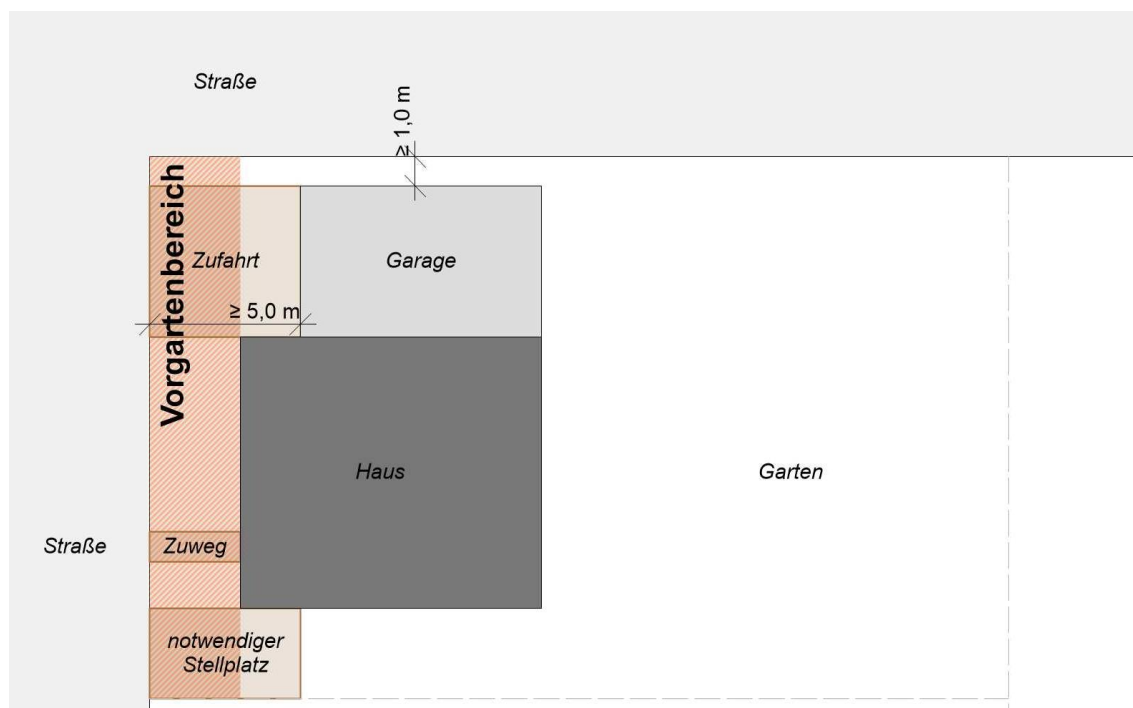


Abbildung 3: grafische Erläuterung des Vorgartenbereichs

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenflächen 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 von Ziffer 5.1. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen.

Bei Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und Kettenhäusern ist im Vorgartenbereich ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.

Arten (beispielhaft):

Acer campestre ‚Nanum‘	Kugel-Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Schmale Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Nana‘	Kugelesche
Malus Silvestris in Sorten	Zierapfel

Prunus cerasifera in Sorten	Blutpflaume
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Essbare Vogelbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Mehlbeere

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm

Mülltonnenschränke und Fahrradabstellanlagen sind mit Laubgehölzen oder heimischen Laubholzhecken – oder bei Einhausungsmodulen – mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen (z.B. Kletterhortensie, Efeu, Clematis). Sonstige Nebenanlagen sind in Vorgärten unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen über die vorderen Baugrenzen hinaus in einer Tiefe von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig.

13.2 Einfriedungen

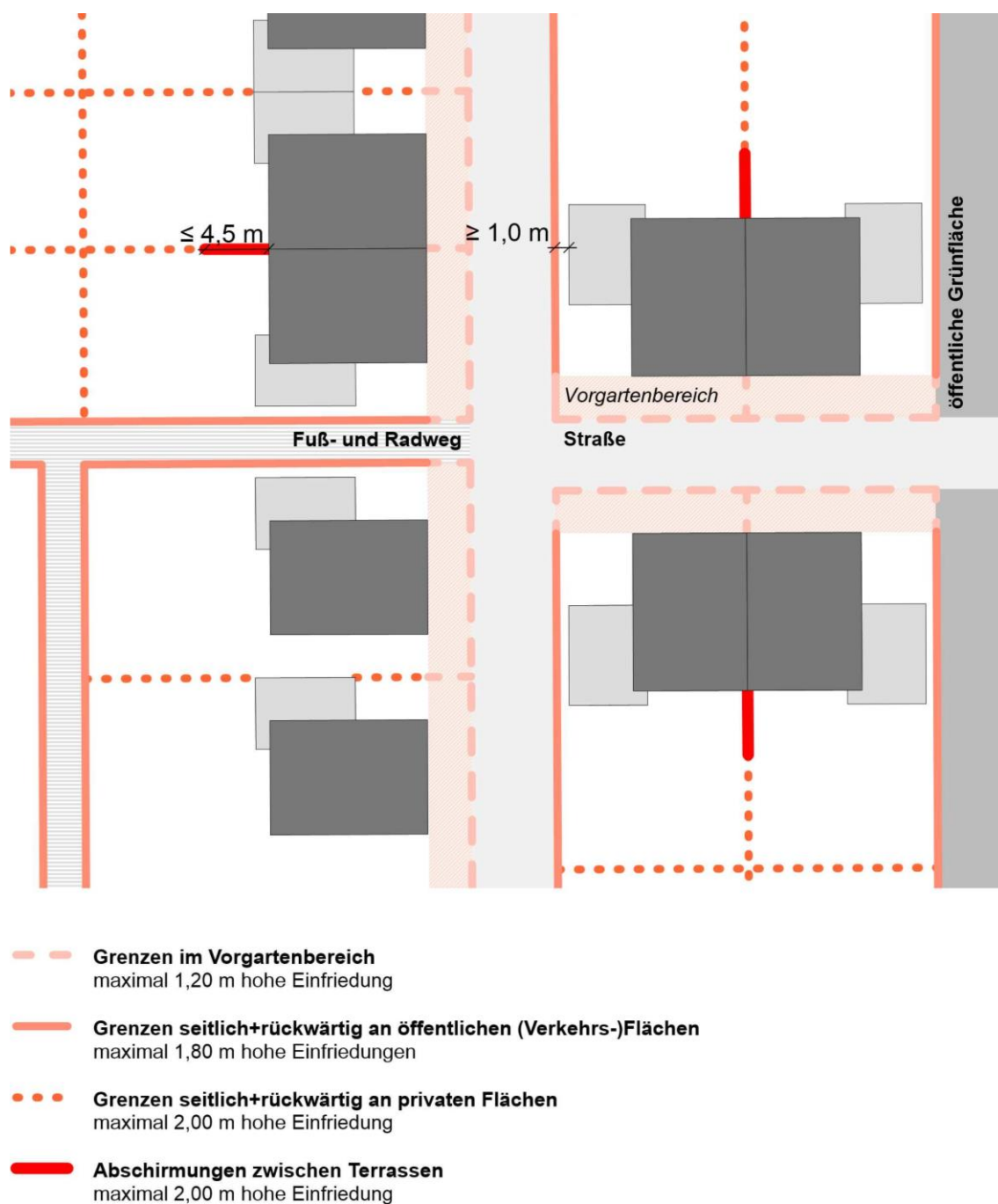


Abbildung 4: grafische Erläuterung der Einfriedungen

Einfriedung Vorgartenbereich

Im Bereich der Vorgartenfläche sind als **max. 1,20 m** hohe Einfriedung zulässig:

- heimische Laubholzhecken, u.a. aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm.
- Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschen- drahtzaun. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

- Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen in einem Abstand von 4 m.
- eine Kombination von Mauer und Zaun.

Als **max. 0,80 m** hohe Einfriedung sind im Bereich der Vorgartenfläche zulässig:

- Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form.

Die max. zulässige Höhe der Einfriedungen der Vorgartenfläche bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

In an eine öffentliche (Verkehrs-)Fläche angrenzenden seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind als **max. 1,80 m** Einfriedung zulässig:

- heimische Laubholzhecken.
- zusätzlich zu einer heimischen Laubholzhecke grundstücksseitig offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.
- Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen in einem Abstand von 4 m.

In nicht an eine öffentliche (Verkehrs-)Fläche angrenzenden seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind als **max. 2,00 m** Einfriedung zulässig:

- heimische Laubholzhecken.
- zusätzlich zu beidseitigen heimischen Laubholzhecken:
 - offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.
 - Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen in einem Abstand von 4 m.
 - eine Kombination von Mauer und Zaun.

Mauern bis zu einer Höhe von **0,80 m** sind zusätzlich zu beidseitigen heimischen Laubholzhecke zulässig. Die Hecken müssen spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.

Bei Doppel- und Kettenhäusern sowie Hausgruppen sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze auch Trennwände und Mauern bis zu 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend zulässig.

C) KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**1 TEKTONISCHE STÖRZONE**

Im Bereich der tektonischen Störzone sind hochbauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind unter anderem Verkehrsflächen, Flächen für die Energiegewinnung/-versorgung, Stellplätze, Grünflächen und Spielplätze.

D) VERMERKE**1 BELANGE DES BODENDENKMALSCHUTZES**

Innerhalb der als vermutete Bodendenkmäler gekennzeichneten Flächen wurden durch archäologische Prospektion Hinweise auf im Boden erhaltene Bodendenkmäler ermittelt. Dabei wurden bei der Fundstelle 1 Spuren von Siedlungstätigkeiten des Früh- bis Hochmittelalters – im Nordosten – und bei Fundstelle 5 – der Metallzeit (im Westen) – nachgewiesen. Bei diesen Fundstellen handelt sich um Bodendenkmäler im Sinne § 2 Abs. 5, 1 DSchG NW. Die Veränderung der Bereiche unterliegt einer Erlaubnispflicht nach § 15 Abs. 2 DSchG NW. Im Bereich der Flächen müssen, nach Vorgabe und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Langewehe und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, vor der Durchführung von Erdarbeiten nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NW archäologische Untersuchungen bis zu einer Befundfreiheit von ca. 15 m durchgeführt werden. Bezüglich der Kosten wird auf § 27 DSchG NW hingewiesen.

Im Übrigen gilt § 16 DSchG NW. Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt (hier: Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425 / 90 39 – 0, E-Mail: abr.nideggen@lvr.de) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind zunächst bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

E) HINWEISE**1 REGELUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ****1.1 Bauzeitenregelung**

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

Falls vorhabenbedingte Eingriffe in Vegetationsflächen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten erforderlich sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten

bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z. B. eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

1.2 Beleuchtung

Generell ist die Außenbeleuchtung innerhalb des Plangebiets auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken.

Für die Straßen-, Parkplatz- und Außenbeleuchtung sind zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe entsprechend dem „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (Skript 543, 2019) zu verwenden. Die Lampen sind so auszuführen, dass sie nach unten abstrahlen. Außenbeleuchtungen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sind zu vermeiden.

Die Beleuchtung der Baustellen hat aus Rücksicht auf die lokale Fauna nur auf die zu beleuchtenden Arbeitsflächen zu erfolgen. Ein Abstrahlen in den umliegenden Freiraum ist wo immer möglich zu vermeiden. Es sind geeignete Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 2700 K zu verwenden. Generell sind Bauarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.

1.3 Konzept für den Artenschutz an Gebäuden

Ein Konzept für Artenschutz an Gebäuden wird empfohlen. Dies könnte beispielsweise die Anbringung von Nistkästen für Tiere wie Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse oder Höhlenbrüter beinhalten. Alternativ könnte in den festgesetzten Maßnahmenflächen ein Artenschutzurm aufgestellt werden.

2 BERGBAULICHE VERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung 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.

3 BELANGE DES BODENDENKMALSCHUTZES

Es gilt § 16 DSchG NW. Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt (hier: Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425 / 90 39 – 0, E-Mail: abr.nideggen@lvr.de) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und

die Entdeckungsstätte sind zunächst bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

4 BODENSCHUTZ, VERWENDUNG VON MUTTERBODEN

Die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten‘ und des § 202 BauGB sind zu beachten.

Für verbleibenden Boden auf der Vorhabenfläche gilt:

Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915). Staunässe im Untergrund des Bodendepots ist zu vermeiden (z.B. sind Mulden zu vermeiden). Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschüttungen sind nur in trockenem Zustand durchzuführen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 4 m.

Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnden, wasserzehrenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein Bodenschutzkonzept im Sinne der DIN 19639 vorzulegen, um weiterführende Handlungsempfehlungen zum baubegleitenden Bodenschutz zu definieren. Erweiternde Untersuchungen sind nach den Maßgaben der ErsatzbaustoffV durchzuführen.

5 BODENVERUNREINIGUNGEN

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen im westlichen Bereich des Grundstückes Gemarkung Merode, Flur 1, Flurstück 236 Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6 STARKREGENGEFÄHRDUNG

Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) punktuell Wasserhöhen von bis zu 0,5 m. Es wird auf die Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

7 ZISTERNENNUTZUNG

Es wird empfohlen, zur Entlastung des Entwässerungssystems und zum Schutz von Grundwasser auf den Grundstücken dezentrale Kleinspeicher (z.B. Zisternen) zur Nutzung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers zu errichten.

8 ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung des Allgemeinen Wohngebietes soll klimafreundlich umgesetzt werden. Dies soll nach Möglichkeit über ein kaltes Nahwärmenetz mit zentralem Bohrfeld, Photovoltaikanlagen sowie eine in der Nähe zu realisierende Photovoltaik-Freiflächenanlage umgesetzt werden. Das Leitungsnetz und die Transformatorenanlagen müssen hieraus dimensioniert und das Verteilungsnetz entsprechend aufgebaut werden. Ein Gasnetz sowie andere fossile Energieträger, welche klimaschädliche Gase imitieren, werden für das Allgemeine Wohngebiet nicht präferiert.

9 ERDBEBENZONE

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.