TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan F25

„Frenzer Weg“

Gemeinde Langerwehe – Ortslage Langerwehe

November 2023
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Deutsche Reihenhaus AG
Am Bahnhof 130
51147 Köln

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

Projektnummer: 23-041

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 4“ 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

1.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

2.1 In Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 4“ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird als Schnittkante der Außenflächen der aufgehenden Außenfassade mit der Dacheindeckung definiert.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird als die Schnittkante der Dachhaut der Dacheindeckung definiert.

2.5 Die Gebäudehöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Attika definiert.

2.6 Der untere Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe (BH), die in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. Der untere Bezugspunkt für die Bezugshöhe (BH) ist das Höhensystem DHHN 2016 NHN.

2.7 In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB sind die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen bezogen auf die neue Geländeoberfläche (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1) nachzuweisen.

2.8 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch Photovoltaikanlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Hauseingänge und Vordächer um bis zu 2,5 m und in Summe auf höchstens der Hälfte (1/2) der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze (St), Garagen und Carports (Ga), nicht überdachte Abfallsammelplätze (A), überdachte Abfallsammelplätze (Aü) und Technikzentralen (Tz) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den jeweils dafür vorgesehenen „Flächen für Nebenanlagen“ zulässig.

4.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der „Flächen für Nebenanlagen“ unzulässig. Hiervon ausgenommen sind genehmigungsfreie Abstellräume mit bis zu 30,0 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume (z. B. Gartenboxen und Vorgartenschränke).

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 4“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 An den mit der zeichnerischen Festsetzung „Baumpflanzung“ markierten Standorten ist jeweils ein Baum der Pflanzliste A anzupflanzen.

6.2 In den „Flächen zum Anpflanzen von Hecken“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Schnitthecke aus Gehölzen der Pflanzliste B anzupflanzen. Die Bepflanzung darf durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

Pflanzliste A: Bäume für öffentliche Straßenverkehrsflächen Mindestqualität: Hochstamm, 3 × v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Baum-Felsenbirne
Prunus schmittii	Spiegelrinden-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus petraea	Stieleiche

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn

Pflanzliste B: Gehölze für Schnitthecken Mindestqualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 2 × v., wurzelnackt oder mit Ballen, Höhe 100–125 m	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

6.3 Die Dachflächen von Flachdächern von baulichen Hauptanlagen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Aufbauhöhen min. 10 cm inkl. Drainageschicht). Die Dachflächen von Flachdächern von baulichen Nebenanlagen sind ebenfalls extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe min. 6 cm inkl. Drainageschicht). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Vorgartenschränke sind von der vorgenannten Regelung ausgenommen.

6.4 Alle Pflanzmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

6.6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.5 bleiben hiervon unberührt.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind die folgenden Rechte einzuräumen:

- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

- ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen zugunsten der Versorgungs- und Leitungsträger

7.2 Innerhalb der „Mit Gehrechten zu belastenden Flächen“ ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

8 Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf den Dachflächen und Fassaden baulicher Anlagen sind sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig.

9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, ist für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein geeigneter Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Es ergibt sich analog der DIN 4109 ein aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abgeleiteter Lärmpegelbereich von LPB IV - LPB III.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5-dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV

9.2 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d BImSchG“ mit der Bezeichnung „A“ sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen oder Räumen zum dauerhaften Aufenthalt an den Südostfassaden von baulichen Anlagen unzulässig.

9.3 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d BImSchG“ mit der Bezeichnung „B“ ist eine 3,0 m hohe und 143,4 m lange Schallschutzwand zu errichten. Die Bestimmung des unteren Bezugspunktes und des Mindestbauschalldämmmaßes erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

9.4 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d BImSchG“ mit der Bezeichnung „C“ sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen oder Räumen zum dauerhaften Aufenthalt an den Nordwestfassaden von baulichen Anlagen unzulässig.

9.5 Schallschutzwände, die der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.3 entsprechen, dürfen in den Abstandsflächen von Gebäuden und ohne eigene Abstandsfläche gebaut werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Geländeveränderungen

In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 4“ sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.

2 Dach- und Fassadengestaltung

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 3“ sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2.3 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

2.4 Für die Gestaltung der Gebäude ist das Farb- und Materialkonzept gemäß Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich.

2.5 Die Neigung der Solar- und Photovoltaikanlagen muss der Dachneigung der Satteldächer entsprechen. Auf geneigten Dächern ist das zusätzliche Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unzulässig.

2.6 Dachgauben sind nur auf ganz oder teilweise nach Norden ausgerichteten Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ zulässig. Zwischen den Dachgauben ist bei zusammenhängenden Baukörpern ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

3 Einfriedungen

3.1 Sofern Einfriedungen an Verkehrsflächen, gemeinschaftlich nutzbare Wege oder die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes angrenzen, sind diese ausschließlich in der Form von Schnitthecken entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.2 zulässig. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig. Hierbei gelten Immissionsschutzmaßnahmen nicht als Einfriedung.

3.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

3.3 Bauliche Anlagen zum Ausgleich von Höhenunterschieden (z. B. L-Stein-Wände) sind von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 ausgenommen. Die Höhe der baulichen Anlagen zum Ausgleich von Höhenunterschieden ist nicht auf die Höhenbeschränkung gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.2 anzurechnen.

HINWEISE

1 Stellplätze

Die Vorgaben der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe sind im 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 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 von baulichen Anlagen. Weitergehende Informationen können über die Website der Faktor X Agentur abgerufen werden (faktor-x.info).

3 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.

4 Humose Böden

Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen, sind von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5 Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG i. V. m. § 7 BBodSchG hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Daher sind zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Boden insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen zu beachten:

- Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute oder versiegelte Flächen zu begrenzen.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Diesbezügliche Flächen für die Materialhaltung und Zwischenlagerung sind zu Beginn der Baumaßnahmen abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 und DIN 18915 in den jeweils gültigen Fassungen sind zu beachten.
- Eine Kontamination von Boden während des Baubetriebs ist zu vermeiden. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen durch Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.

6 Meldung archäologischer Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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 – BauO NRW) in der zzt. geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zzt. geltenden Fassung.