

Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
Traufhöhe
 Im WA 1 und 2 dürfen die Traufhöhen (TH) baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 7,50 m überschreiten.
- 2.2 Begriffserklärung zur Traufhöhe**
 Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.5) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
- 2.3 Gebäudehöhe**
 Im WA 1 darf die Firsthöhe (FH) die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 9,50 m überschreiten, im WA 2 um 12,50 m.
- 2.4 Erdgeschoss - Fußbodenhöhen**
 Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) um maximal 0,5 m überschreiten.
- 2.5 Bezugspunkt**
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der Schlicher Straße, die im geplanten Einmündungsbereich der geplanten Verkehrsfläche bei 130,36 m NN liegt.
- 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt.
- 4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von der vordersten Wand bzw. dem vordersten Bauteil zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m (Stauraum) einhalten. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen, wobei der zweite Stellplatz im Zufahrtbereich liegen kann.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauONW**
- 1 Dachform**
 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27 - 45 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Garagen und Carports.
- 2 Dachaufbauten**
 Dachgauben in 2. Ebene über einem ausgebauten Dachgeschoss sind unzulässig.
- Hinweise**
- 1** Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von Fahrgeräuschen einer Bahnlinie betroffen ist. Im Bauantragsverfahren sind entsprechende Vorkehrungen zum Immissionsschutz nachzuweisen.
- 2** Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3. Die DIN 4149 ist entsprechend anzuwenden.
- 3** Im Plangebiet können geringe Grundwasserflurabstände (< 4 m) auftreten.

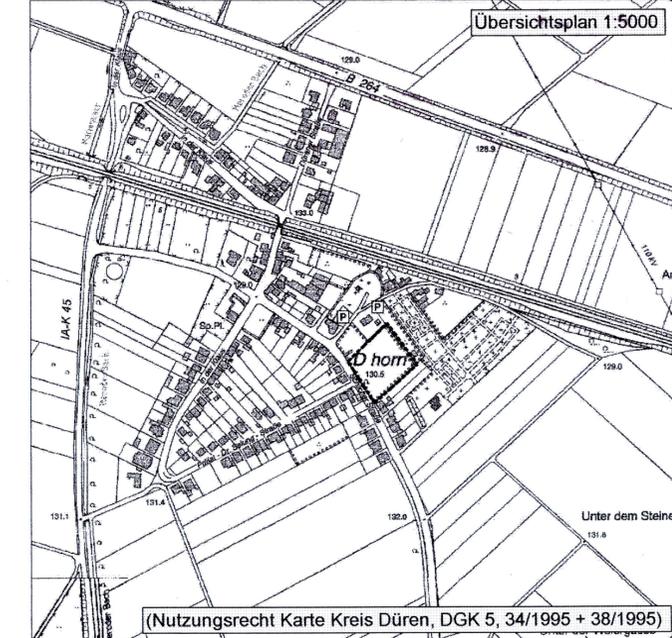
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 5 u. § 4 BauNVO
 WA
 2 WO
 Allgemeines Wohngebiet/maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO
 0,4
 0,8
 II
 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO
 E
 O
 nur Einzelhäuser zulässig
 offene Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - - - - - vorgesehene Grundstücksaufteilung
 ① Grundstücksnummern
 ······ Abgrenzung unterschiedlicher Maße und Arten von Nutzungen

GEMEINDE LANGERWEHE

BEBAUUNGSPLAN NR. H 1
 "SCHLICHER STRASSE" M 1 : 500

KREIS DÜREN GEMARKUNG SCHLICH-D'HORN FLUR 1 FLURSTÜCK 48



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 dieses Gesetzes vom 21.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 1958)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 91 dieses Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 332)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Der Ausschuss für Bau-, Planungs- und Umweltangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe hat in der Sitzung vom 30.06.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan (Nr. H 1 "Schlicher Straße") aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Langerwehe, den 25.07.2007
 Gemeinde Langerwehe
 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 17.01.2006.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.01.2006 bis 23.02.2006.

Langerwehe, den 25.07.2007
 Gemeinde Langerwehe
 Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches aufgrund Beschluss des zuständigen Ausschusses vom 17.01.2006 in der Zeit vom 14.12.2006... öffentlich ausgelegt worden.

Die Offenlegung wurde am 06.11.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 14.11.2006... von der Auslegung benachrichtigt.

Langerwehe, den 25.07.2007
 Gemeinde Langerwehe
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat in der Sitzung vom 29.03.07 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtswirksam.

Langerwehe, den 25.07.2007
 Gemeinde Langerwehe
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde angefertigt durch:

BfU Wieland GmbH
 Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung
 von-Werner-Straße 34 52222 Stolberg
 Telefon: 02403/26616 - 0 Telefax: 02402/12757-12
 eMail: bfu-wieland@t-online.de

Hiermit wird die Übereinstimmung der Kartengrundlage mit dem Liegenschaftskataster sowie die geometrische Eindeutigkeit der Planung bestätigt.

Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. R. Schumacher
 Bourscheidstraße 3a 52249 Eschweiler
 Telefon: 02403/26616 Telefax: 02403/36865
 eMail: vermessung-schumacher@arcor.de