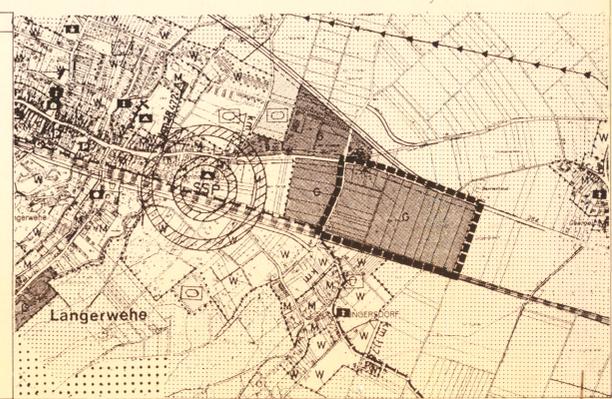


Festpunktverzeichnis der Punkte P1-P10
 Groß-Krüger Koordinaten LS 177 LG 2

Punkt	Rechtswert	Hochwert
P 1	7526478.80	5631047.50
P 2	7526663.00	5631145.50
P 3	7526898.20	5631054.00
P 4	7526852.30	5630942.70
P 5	7526721.00	5630985.00
P 6	7526660.25	5631037.00
P 7	7526531.80	5631188.80
P 8	7526457.72	5631099.77
P 9	7526647.75	5631153.35
P 10	7526663.32	5631139.53

LANGERWEHE ORTST. JÜNGERSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. E 3 M1:1000	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT + WALD	SONSTIGE PLANZEICHEN	ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ANDERUNG RECHTSGRUNDLAGE § 9 und 28 60 NW in der FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.08.84 OR NW 5/79 BAUESETZ ZWISCHEN BAUGEBIEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12.1985 BAU NÜ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.90 PLANZEICHENREGELUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 18.12.92	A1 ALLEMEINER WOHNGEBIET M1 MISCHEGEBIET GE GEWERBEGEBIET GI INDUSTRIEGEBIET	B II ZAHLE DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHGESCHOSSE B III ZWINGEND FESTGESETZTE GESCHOSSHOHEIT G1 GRUNDFLÄCHENZAHLE G2 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE FH MAXIMALE FRISSHÖHE BEZUGS AUF 0,00 BMZ BAUMASSENZAHLE COB 7 140,44 m	S1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN S2 OFFENTLICHER PARKPLATZ S3 FUSSWEG S4 STRASSENABGRENZUNGSLINIE	V1 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN V2 ANLAGEN V3 UMFORNERSTATION	W1 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT W2 WALD	GRENZE DES RAUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS SICHERFLÄCHEN BEFRISSENEN ENFRÖHIGUNGS- UND BAUBAUERE-ANLAGEN-DIE HÖHER ALS 100 M ÜBER DIE STRASSE SIND SIND NICHT ZULASSIG MIT GEH. FAHR- UND LEITUNGSRECHEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER GEMEINDE FLÄCHE FÜR AUFSCHEITUNGEN ZUR ANLAGE EINES ERHWALLS HÖHE 1,30 - 1,50 M	FLÄCHENDECKUNG GEMEINES DACH ZWINGEND VORSCHREIBEN NACHNEIGUNG MIN. 11% (NACHNEIGUNG MIN. 11% UNTERNEHMEN) UNTERNEHMEN MAX. FREISCHENNE BEI GELÄNDEUNTERSCHIEDEN BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ZWISCHENGESCHOSSIGER BAUWEISE ALS FRISSTEILE GELÄNDEER-FLÄCHE NACH § 2 (1) BODENW GALT DIE HÖHE DER FERTIG AUSGEBAUTER STRASSE VOR GEBÄUDEHÖHE
DIE VORLIEGENDE PLANZEICHENREGELUNG ENTSPRECHT DER ANFORDERUNG DES § 108 VERORDNUNG ÜBER DIE ANGELEGENHEITEN DER BAUPLANUNG UND DER DARSTELLUNG VON PLANZEICHEN (PLANZEICHENREGELUNG)	ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES VERWALTUNGSDIREKTOR AMT FÜR WIRTSCHAFTSPFÖRDERUNG UND U. PLANUNG DÜREN DEN 9.4.92	ES WIRD BEKÄNDERT DASS DIE STÄDTLICHE PLANUNGSGEMEINSCHAFTEN EINGETR. FESTLEGT VOM 25.03.1992 AUFGESETZT WORDEN	DIESE BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG DES RATES DER STADT VOM 25.03.1992 AUFGESETZT WORDEN	DIE BETEILIGUNG DER BURGEN DEN § 9 ABS 1 BAUESETZ VOM 19.07.92 GELTEN BEBAUUNGSPLAN DEN 9.10.1992	DIE GEMEINDEVEREINBARUNG STADTVEREINBARUNG HAT IN ÜBEREINSTIMMUNG VOM 09.09.92 GELTEN BEBAUUNGSPLAN DEN 9.10.1992	DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUESETZ AM 9.08.1992 ANGEZEIGT 10. November 1992 25.12.2001-2002/92 10. Nov. 1992 10. Nov. 1992	DER GEMEINSAMTE BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANFORDERUNGEN DEN § 12 BAUESETZ AM 20.11.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN GEMEINSAM IST AM 20.11.1992 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN LANGERWEHE, DEN 20.11.1992 BÜRGERMEISTER



Schriftliche Festsetzungen,
=====

zum Bebauungsplan Langerwehe E 3

Erstellt zur Verfügung
am 16.1.92
35.2.12-2.129-2092/92
Schmitt

Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert und in die Zonen GE 1 und 1 A, GE 2 und GE 3 eingeteilt. In den einzelnen Zonen des gegliederten Gewerbegebietes sind folgende, in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 aufgeführte Betriebsarten nicht zulässig:

GE Zone 1 und 1 A

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VII und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten;

GE Zone 2

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten;

GE Zone 3

Betriebsarten der Abstandsklasse I - V und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 BauGB können

in Zone 1 und 1 A auch die Betriebsarten der Abstandsklasse VII des o.a. Abstandserlasses,

in Zone 2 auch die Betriebsarten der Abstandsklasse VI des o.a. Abstandserlasses,

in Zone 3 auch die Betriebsarten der Abstandsklasse V des o.a. Abstandserlasses

zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen geschlossene/oder schalldämmende Bauweise)

und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind allgemein zulässig, jedoch nicht in freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind unzulässig.

Industriegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Industriegebiet nach § 9 BauNVO folgende, in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 BauGB können in dem Industriegebiet auch die Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind allgemein zulässig, nicht jedoch in freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Eine Ablichtung der Abstandsliste, in der die Betriebsarten einschließlich lfd. Nr. und Abstandsklassen aufgeführt sind, ist den schriftlichen Festsetzungen beigelegt.

In der Zone 1 A des Gewerbegebietes sind großflächige Freizeitbetriebe nicht zulässig.

In der Zone 1 - 3 (mit Ausnahme der Zone 1 A) des Gewerbegebietes und im Industriegebiet sind großflächige Freizeitbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phototechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

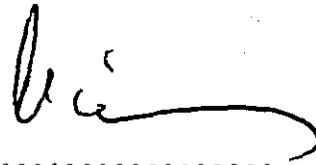
Generell zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Aufgestellt im März

1992



.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor

Standortgerechte Gehölze

Es sind mindestens:

je 2 qm ein Strauch oder eine Heister

je 7 lfdm entlang der Grundstücksgrenze ein Hochstamm zu pflanzen

Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Buche (*Fagus sylvatica*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet")
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Stieleiche (*Quercus petraea*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Walnuß (*Juglans regia*)
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

und hochstämmige Obstbäume
 (Apfel, Birne, Kirsche,
 Pflaume/Zwetschge)

Sträucher

Apfelrose (<i>Rosa pigora</i>)	Bergjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Berberitze, Sauerdorn (<i>Berberis vulgaris</i>)	Buxbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)
Blutjohannisbeere (<i>Ribes rang.</i> "Atrorubens")	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
Bluthartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	
Heckenkirsche (<i>Linicera xylosteum</i>)	
Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	
Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	
Rosen-Arten (Strauchrosen)	
Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)	
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	
Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	
Schmetterlingsstrauch (<i>Buddleia</i>)	
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	
Wasserschneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	
Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>)	
Weigelia (<i>Weigela florida</i> u.a.)	
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	

Veränderte Änderung

des Bebauungsplanes E 3 - Arbeitstitel: Gewerbegebiet -

Ausnahmen von der max. zulässigen Breite von Ein- und Ausfahrten je Gewerbegrundstück bis zu einer Gesamtbreite von 12 m sind dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß ein entsprechender Bedarf (Fuhrpark, Betriebsablauf o.ä.) besteht.

Die durch die vergrößerte Zufahrt entfallende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen und entsprechend anzulegen.

Gemeinde Langerwehe, Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln

Begründung

zum Bebauungsplan Langerwehe E 3 - Arbeitstitel:
Gewerbegebiet - , 1. Änderung

1.) Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Langerwehe E 3 ist seit dem 20. 11. 1992 rechtskräftig.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes E 3 ist festgestellt worden, daß die derzeit generelle Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Bereich des Bebauungsplangebietes die Zulässigkeit bestimmter Gewerbebetriebe einschränkt.

Aus diesem Grunde werden mit der vorliegenden 1. Änderung die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan E 3 dahingehend ergänzt, daß sogenannte Betriebswohnungen nur dann allgemein zulässig sind, wenn der Nachweis geführt wird, daß in Schlafräumen durch bauliche und technische Maßnahmen ein bestimmter Innenraumpegel eingehalten wird.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß hier keine unzumutbaren Immissionen auftreten.

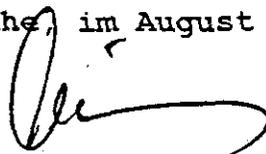
2.) Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bildet:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.) Kosten:

Durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Langerwehe E 3 entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Langerwehe, im August 1995



(Tillmanns)
Bürgermeister

ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
E 3 -GEWERBE GEBIET-

Auf Seite 2 der Textlichen Festsetzungen wird der 2. Absatz ersetzt durch folgenden Text:

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind allgemein zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

1. Für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen.

tagsüber 70 dB(A)

nachts 70 dB(A).

2. Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen.

tagsüber 65 dB(A)

nachts 50 dB(A).

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Oben genannte Vorhaben nach § 8 Abs. 3. Ziff. 1 BauNVO sind darüberhinaus nicht zulässig in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.