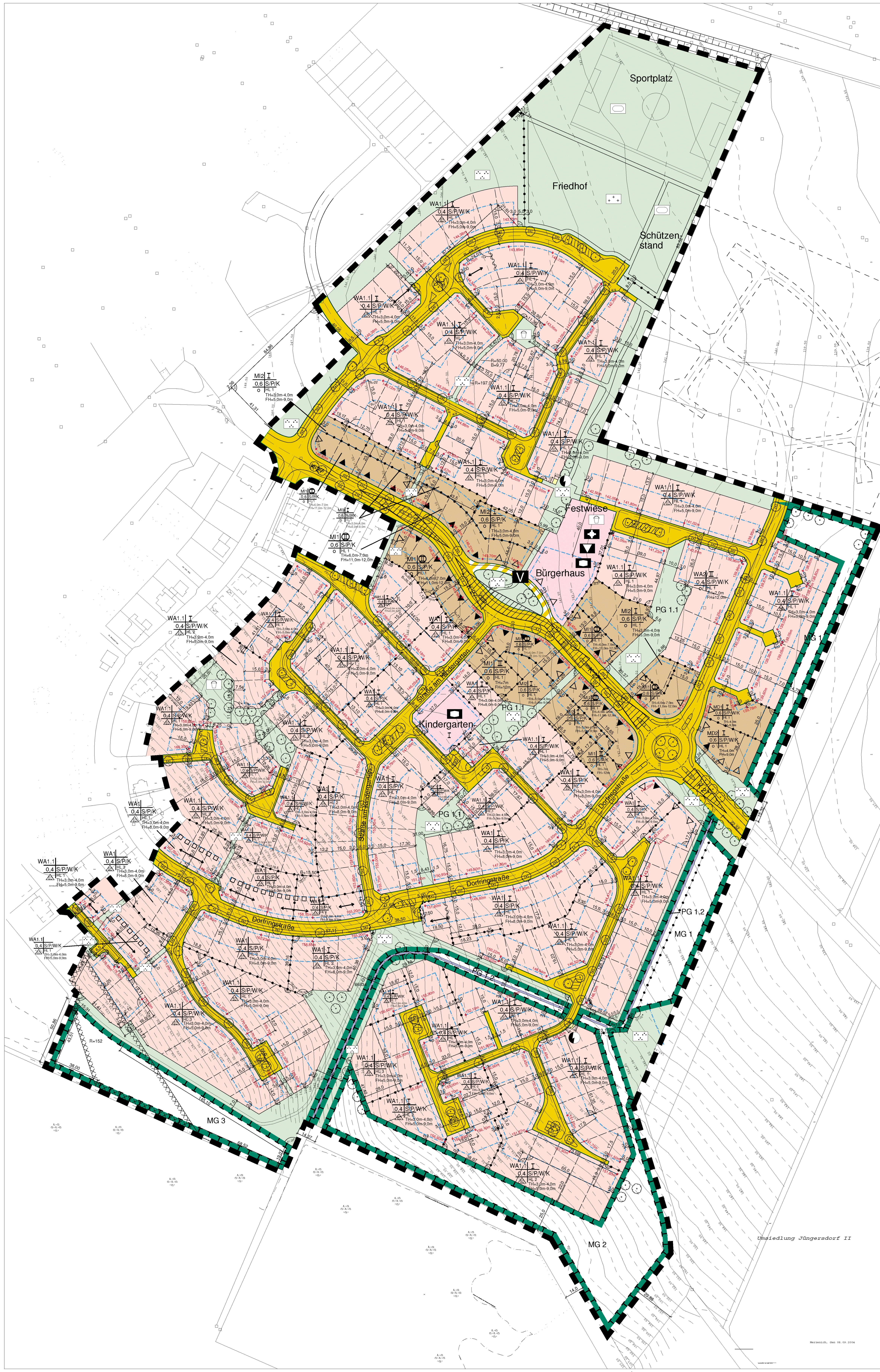


Dieser Plan ist gemäss § 3 (2) des Baugesetzbuches aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom 28.09.2005 in der Zeit vom 24.10. bis 25.11.2005 öffentlich ausgelegt worden.
Die Offenlegung wurde am 14.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 19.10.2005 von der Auslegung benachrichtigt.

Langerwehe, den 16.12.2005

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat gem. § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2005 als Satzung beschlossen worden.

Langerwehe, den 16.12.2005

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäss § 10 (3) BauGB am 16.12.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Langerwehe, den 16.12.2005

(Bürgermeister)

Vermessungsnachweis

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Planunterlagen: 28.09.2005
Datum des Katasternachweises: 01.03.2005

Langerwehe, den 21.10.2005

gez. Tollmann, ÖbVI

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Landesbauordnung NRW (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zul. geändert durch G. vom 04.05.2004 (GV NW S.259)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom 21.04.2005 aufgestellt worden.

Langerwehe, den 16.12.2005

(Bürgermeister)

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2(1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht worden am 24.06.2005.

Langerwehe, den 16.12.2005

(Bürgermeister)

Die öffentliche Unterrichtung gemäss § 3(1) des Baugesetzbuches hat am 05.07.2005 stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) des Baugesetzbuches fand vom 08.06.2005 bis 12.08.2005 statt.

Langerwehe, den 16.12.2005

(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 1.1 u. WA 2 gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe sowie
  - Tankstellen

  nicht zulässig.

Dorfgebiet MD 1 und MD 2 gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Die Gliederung des Dorfgebietes erfolgt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in MD1 und MD 2:

Dorfgebiet MD1:

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude mit Ausnahme von Betriebsgebäuden für die Tierhaltung,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu 100 qm Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sofern sie aus der Eigenproduktion stammen,

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Tankstellen.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig:
  - Betriebe mit einer Tierintensivhaltung (Tierintensivhaltung betreiben Betriebe, die sich überwiegend auf die (Auf-) Zucht von Tieren oder deren Mast oder Eierproduktion spezialisiert haben),

> Hinweis:
> Aufgrund der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472 werden bestimmte Abstandsregelungen für Tierhaltung gegenüber Wohnnutzungen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind. Zur Einhaltung der Richtlinien wird empfohlen, die landwirtschaftliche Tierhaltung auf maximal 25 Rinder inkl. Nachzucht, 20 Pferde bzw. 200 Hühner pro Betrieb zu beschränken. Als Aufstallungsform sollte das Einstreuverfahren (Strohaufstallung) Verwendung finden.

- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 qm Verkaufsfläche.

Dorfgebiet MD2:

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ohne die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sofern sie aus der Eigenproduktion stammen,
- Verkaufseinrichtungen für landwirtschaftliche Produkte. Die Verkaufsfläche (VF) darf nicht mehr als 100 qm betragen.

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:
  - Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Tankstellen.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig:
  - Betriebe mit einer Tierintensivhaltung (Tierintensivhaltung betreiben Betriebe, die sich überwiegend auf die (Auf-) Zucht von Tieren oder deren Mast oder Eierproduktion spezialisiert haben),
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO
Die Gliederung des Mischgebietes erfolgt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in MI 1, MI 2 und MI 3:

Mischgebiete MI 1 und MI 2:

(1) Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nicht zulässig sind:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Mischgebiet MI 3:

(1) Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,

(2) Nicht zulässig sind:
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

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

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (HL 1-3)
In den mit HL 1 und HL 2 gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Eingangsgeschosses – in den mit HL 3 gekennzeichneten Baugebieten die Fußbodenoberkante des obersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses – folgende Maße nicht überschreiten:

- In den mit HL-1 gekennzeichneten Baugebieten mind. 0,00 - 0,50 m max.
- In den mit HL-2 gekennzeichneten Baugebieten mind. 0,75 - 1,50 m max.
- In den mit HL-3 gekennzeichneten Baugebieten mind. 2,00 - 2,60 m max.

Die Bezugshöhe ist für die Mitte der straßenseitigen Baugrenze des betreffenden Grundstücks zu ermitteln.

Dies erfolgt durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen, auf der straßenseitigen Baugrenze festgesetzten NN-Höhen, sofern dem Bebauungsplan an diesem Punkt keine direkte Höhenangabe zu entnehmen ist.

Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Für das MD 2-Gebiet gelten als Bezugshöhen die Bezugshöhen des MD 1-Gebietes. Für das MD 1-Gebiet kann zwischen 4 Bezugshöhen gewählt werden. Für die Gebiete MD 1 und MD 2 können voneinander unabhängige Bezugshöhen gewählt werden.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen 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:
In den mit HL 1 gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht 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 (11) BauO NRW.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB 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 Traufhöhe
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die zulässige Traufhöhe (TH) für einzelne Gebiete als Bereich mit Mindest- und Höchstmaß oder als Höchstmaß für den Hauptbaukörper festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche.
Bezugsebene ist:

- für die Baugebiete, für die HL 1 und HL 2 Höhen (gem. Ziffer 2.1) festgesetzt sind, die OKF des Eingangsgeschosses
- für Baugebiete, für die HL 3 –Höhen (gem. Ziffer 2.1) festgesetzt sind, OKF des obersten als Vollgeschoss geltenden Geschosses.

2.3 Firsthöhe
Im Bebauungsplan ist die zulässige Firsthöhe (FH) für einzelne Gebiete als Bereich mit Mindest- und Höchstmaß für den Hauptbaukörper festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Bezugsebene ist:
- für die Baugebiete, für die HL 1 und HL 2 Höhen (gem. Ziffer 2.1) festgesetzt sind, die OKF des Eingangsgeschosses,
- für Baugebiete, für die HL 3 –Höhen (gem. Ziffer 2.1) festgesetzt sind, OKF des obersten als Vollgeschoss geltenden Geschosses.

3. 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.

Mit Ausnahme der straßenseitigen Baugrenzen ist eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Außentreppen zulässig.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten tektonischen Störzone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile, die hier die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten dürfen.

4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

- Garagen und überdachte Stellplätze sind in den mit WA gekennzeichneten Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- In der Ebene und bei den bergseitigen Grundstücken im Hang darf die hintere Baugrenze mit Garagen und überdachten Stellplätzen um max. 4,0 m überschritten werden; dabei muss der verbleibende Abstand zur Grundstücksgrenze hinter der Garage oder überdachten Stellplatz jedoch mind. 4,0 m betragen.
- Innerhalb der mit MI gekennzeichneten Baugebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hierbei muss der verbleibende Abstand zur Grundstücksgrenze hinter der Garage oder überdachten Stellplatz mind. 2,0 m betragen.

Für das gesamte Plangebiet gilt:
- Garagen und überdachte Stellplätze haben zufahrtsseitig einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahmen sind bei fassadenbündig in Gebäude integrierten Garagen zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze müssen für Pflanzzwecke einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche einhalten.
- Die Firsthöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht mehr als 4,50 m über Garagenfußboden betragen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:

- Innerhalb von WA 1 und WA 1.1-Gebieten: max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Innerhalb von MD-Gebieten: max. 4 Wohnungen pro Gebäude
- Innerhalb von MI- und WA 2-Gebieten: max. 6 Wohnungen pro Gebäude

6. GRÜNORDNUNG LANDSCHAFTSPLANERISCHE MASSNAHMEN NACH § 9 (1) NR. 5, 15, 20 UND 25 BAUGB

6.1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege und Wartungswege zulässig.

Innerhalb der Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz sind baul. Anlagen der Zweckbestimmung Sportanlagen (z.B. Vereinsheim, Umkleide-, Sanitär- und Geräteräume) mit max. 1 Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb der Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof sind baul. Anlagen dieser Zweckbestimmung zulässig.

6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

MG1 – östlicher Randbereich
Innerhalb dieser Fläche sind auf einer ca. 1 ha großen Teilfläche ca. 40- 60 Einzelbäume im Raster mit mindestens 6 m Abstand zu pflanzen, überwiegend klein- bis mittelwüchsige Arten, die durch einzelne großkronige Solitärbäume ergänzt werden. Darüber hinaus sind ca. 10 – 20 % der Fläche mit Baum- und Strauchgruppen bestehend aus ca. 3-8 Stück im Abstand von 1,0 – 1,5 m zu bepflanzen, zusätzlich sind Solitärbäume einzeln einzustreuen. Die heutige Ackerfläche ist mit einer geeigneten Wiesensaatmischung einzusäen und zu einer zweischürigen Extensivwiese zu entwickeln. Die erforderlichen Grenzabstände gem. NachbG NW sind einzuhalten. Es sind nur Gehölze der Pflanzliste I zu verwenden. Die Fläche ist mittels eines ortsüblichen Weidezaunes zu sichern. (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Langerwehe Nr. E6 in Jüngersdorf, Garten- und Landschaftsarchitekten Reepel, Düren, Juli 2003, Ergänzung April 2004)

MG2 - Sukzessionsfläche
Zur Beschleunigung der natürlichen Sukzessionsentwicklung ist auf der ehemaligen Ackerfläche eine Initialpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen: Die Sträucher sind in kleinen Gruppen (ca. 3-8 Stück) in einem Abstand von 1,0 – 1,5 m zusammenzupflanzen, Bäume sind einzeln einzustreuen. Insgesamt sind 10 % der insgesamt ca. 1,05 ha großen Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die erforderlichen Grenzabstände gem. NachbG NW sind einzuhalten. Es sind nur Gehölze der Pflanzliste I zu verwenden. (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Langerwehe Nr. E6 in Jüngersdorf, Garten- und Landschaftsarchitekten Reepel, Düren, Juli 2003, , Ergänzung April 2004)

MG3 - Streuobstwiese
Die mit MG 3 in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln (gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. E 4a).

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Straßenbegrünung
Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes des bewerteten Teilbereiches Bebauungsplan E6 sind insgesamt 26 bodenständige Straßenbäume der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste II zu pflanzen, pflegen und langfristig zu erhalten. Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen. (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Langerwehe Nr. E6 in Jüngersdorf, Garten- und Landschaftsarchitekten Reepel, Düren, Juli 2003, Ergänzung April 2004)

PG 1.1 - Parkanlagen
Die in der Planzeichnung mit PG 1.1 gekennzeichneten Flächen sind als Parkanlagen (Rasen- und Wiesenflächen) mit raumgliedernden, geschnittenen und freiwachsenden Hecken und klein- bis mittelkronigen Bäumen zu gestalten. Die erforderlichen Grenzabstände gem. NachbG NW sind einzuhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste II zu verwenden. (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Langerwehe Nr. E6 in Jüngersdorf, Garten- und Landschaftsarchitekten Reepel, Düren, Juli 2003, Ergänzung April 2004)

PG 1.2 - Fließ
Die in der Planzeichnung mit PG 1.2 gekennzeichneten Flächen zu beiden Seiten des Fließes ist locker und punktuell mit Einzelgehölzen und Strauchgruppen heimischer Arten zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Böschungen des Fließes müssen mit dem Unterhaltungsträger Wasserverband –Eifel –Rur abgestimmt werden.
Die erforderlichen Grenzabstände gem. NachbG NW sind einzuhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste I ohne Obstbäume zu verwenden. (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Langerwehe Nr. E6 in Jüngersdorf, Garten- und Landschaftsarchitekten Reepel, Düren, Juli 2003, Ergänzung April 2004)

7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. der Lärmkarte zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten: Bettenräume in Altenpflegestationen	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume und andere Aufenthaltsräume mit gewerblicher Nutzung anderer Art als in der vorhergehenden Spalte
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

8. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

8.1 Äußere Gestaltung

8.1.1 Dachform

8.1.1.1 In allen Baugebieten sind Sattel- und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einem Firstversprung von max. 1,50 m zulässig.
8.1.1.2 Weiter sind entsprechend den Angaben in der Planzeichnung entweder Krüppelwalmdächer (K) oder Walmdächer (W) zulässig. Ein Krüppelwalm darf höchstens eine Grundrisslänge in Firstrichtung von 2,5 m haben.
8.1.1.3 Flachdächer sind nur bei Garagen und Carports zulässig.

8.1.2 Dachneigung
Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

8.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

8.1.3.1 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). Dies gilt ebenso für Zwerchgiebel in den WA 1- und MI 1-Gebieten.

8.1.3.2 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). Dies gilt ebenso für Zwerchgiebel in den WA 1- und MI 1-Gebieten.

8.1.3.3 Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Dachrand des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die Außenkante (ohne Rinne). Dies gilt ebenso für Zwerchgiebel in den WA 1- und MI 1-Gebieten.

8.1.3.4 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Dacheinschnitte und Dachgauben mit einer Brüstungshöhe von weniger als 1,2m nicht zulässig. Zwerchgiebel sind in diesem gekennzeichneten Bereich unzulässig.

8.1.4 Dachüberstände
In den mit WA 1 und MI 1 gekennzeichneten Baugebieten sind Dachüberstände an der Traufseite, einschließlich der Dachrinne, von max. 0,8 m, am Ortgang von max. 0,5 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht von der Außenkante Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Eingangsbereiche.
Bei versetzten Gebäudefronten darf der Dachüberstand des vorspringenden Gebäudeteils max. 0,3 m betragen.

8.1.5 Dachdeckung

8.1.5.1 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum rotbraun (RAL* 3003-3005, 3007, 3009, 3011), braun (RAL* 8002-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8019, 8022, 8024, 8025, 8028), grau/anthrazit (RAL* 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037, 7039, 7043) und schwarz (RAL* 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig. Es sind matt- und unglasierten Ziegel zulässig. Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.
*) RAL classic, Ausgabe 1998

8.1.5.2 Für untergeordnete Dachelemente sind Dacheindeckungen aus Metallblechen zulässig.

8.1.6 Ausnahmen
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.

8.2 Fassadengestaltung

8.2.1 Für die Fassadengestaltung sind Klinker- und Natursteinmauerwerk, Sichtbeton, Putz- und Holzfassaden sowie Kombinationen davon in gebrochenem Weiß/Naturweiß (RAL* 1013, 1015, 9001, 9002, 9018), gedecktem Gelb (RAL* 1000-1002), Ocker (RAL* 8001, 1024), gedecktem Rot bis Dunkelbraun (RAL* 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029) und Grautöne (RAL* 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) zulässig.
Zulässig sind zudem für Putz-, Holz- und Natursteinfassaden die entsprechenden Naturtöne sowie die Farbtöne der Klinker.
*) RAL classic, Ausgabe 1998

8.2.2 In den mit WA 1 und MI 1 gekennzeichneten Baugebieten sind überwiegend holzverkleidete Fassaden nicht zulässig.
8.2.3 Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.
8.2.4 Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig. Ausnahmen hiervon sind bei der künstlerischen Gestaltung in untergeordneten Flächenanteilen zulässig.

8.3 Garagen

8.3.1 Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
8.3.2 Für Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.

8.4 Werbeeinrichtungen

8.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
8.4.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.
8.4.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

8.5.1 Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
Für Eckgrundstücke gilt als Vorgarten die Fläche zwischen der Gebäudeflucht mit dem Haupteingang und der Verkehrsfläche .

8.5.1.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht mehr als 50% befestigt sein.

8.5.1.2 Die Höhe der Einfriedungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 1,0 m betragen.

9. AUSNAHMEN GEM. § 31 ABS. 1 BAUGB UND ABWEICHUNGEN GEM. § 73 LBO NRW

9.1 Zu folgenden Punkten der o.g. Festsetzungen des Bebauungsplanes können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen und gem. § 73 LBO NRW Abweichungen zugelassen werden, wenn sie dem städtebaulichen und baugestalterischen Leitbild nicht entgegenstehen:

2.2 Traufhöhe: bis zu 0,25 m Abweichung zur festgesetzten Traufhöhe

2.3 Firsthöhe: bis zu 0,25 m Abweichung zur festgesetzten Firsthöhe

8.1.1.1 Firstversprung: bis zu 0,25 m Abweichung

8.1.3.3 Seitlicher Abstand der Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte zum Dachrand: Abweichung um 0,25 m

10. PFLANZLISTEN UND PFLANZQUALITÄT

Pflanzliste I

OBSTBÄUME

Castanea sativa	Edelkastanie
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium `Kassins Frühe´	Süßkirsche
Prunus domestica `Hauszwetsche´	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia `Edulis´	Essbare Eberesche

LAUBBÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa (Fließ)	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

STRÄUCHER

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ilex aquifolium	Stechpalme
Rosa canina	Gem. Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gem. Wasserschneeball

Pflanzqualität
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:

Einzelbäume:	3 x v., StU 14-16 cm StU 16-18 cm
Solitärbäume aus extra weitem Stand:	4 x v., StU 25-30 cm
Bäume für Gruppenpflanzung:	2 x v., 100/125 cm
Sträucher für Gruppenpflanzung:	2 x v., 80/100 cm

Pflanzliste II

LAUBBÄUME

Acer platanoides	-	**Spitzahorn**
`Cleveland´	-	
`Columnare´	-	säulenförmig
`Globosum´	-	kugelförmig
Aesculus hippocastanum		**Roßkastanie**
`Carnea´	-	kleiner als die Art, rotblühend
Alnus cordata	-	**Italienische Erle**
Carpinus betulus	-	**Hainbuche**
`Fastigiata´	-	pyramidenförmig
Corylus colurna	-	**Baumhasel**
Crataegus crus galli	-	**Pflaumenblättr. Weißdorn**
		kleinkronig
Crataegus laevigata	-	**Zweigriffeliger Weißdorn**
`Paul´s Scarlet´	-	kleinkronig, rotblühend
Fagus sylvatica	-	**Rotbuche**
Fraxinus excelsior	-	**Esche**
`Atlas´	-	kegel- bis eiförmig
`Diversifolia´	-	einblättrig
`Geessink´	-	kegel- bis eiförmig
`Globosa´	-	kugelförmig
`Westhofs Glorie´	-	großkronig, eiförmig bis rund
Ginkgo biloba	-	**Fächerbaum**
Platanus acerifolia	-	**Platane**
		dachförmig gezogen
Prunus serrulata	-	**Tibetanische Kirsche**
`Amanogawa´	-	hellrosa, säulenförmig
`Kanzan´	-	rosa, trichterförmig
`kiku-shidare-zukura´	-	dunkelrosa, halbkugelförmig
`Shirofugen´	-	rosa, breitkronig
Pyrus calleryana	-	**Chinesische Birne**
`Chanticleer´	-	kleinkronig, kegelförmig
Quercus robur	-	**Stieleiche**
`Fastigiata´	-	säulenförmig
Robinia pseudoacacia	-	**Robinie, Scheinakazie**
`Umbraculifera´	-	kleinkronig, kugelförmig
Sorbus intermedia	-	**Vogelbeere**
`Brouwers´	-	kleinkronig, kegelförmig
Tilia cordata	-	**Winterlinde**
`Erecta´	-	säulen- bis eiförmig
`Greenspire´	-	kegel- bis eiförmig
`Rancho´	-	kleinkronig
Tilia x flavescens	-	**Linde**
`Glenleven´	-	kegel- bis eiförmig
Ulmus x hollandica	-	**Holländische Ulme**
`Lobel´	-	schmalkronig

Pflanzqualität
Folgende Mindestqualität ist zu verwenden:

Einzelbäume:	3 x v., StU 14-16 cm 3 x v., StU 16-18 cm
Solitärbäume extra weitem Stand:	4 x v., StU 25-30 cm

11. HINWEISE

Hinweise zur Lüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern

Es wird empfohlen, im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV zumindest an Schlafräumen entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Gemeinde Langerwehe
Umsiedlungsstandort für Pier
Bebauungsplan Nr. E6 1. Änderung

Zeichenerklärung

Festsetzungen von Grenzen, Flächen, Anlagen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,4 – Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)
- HL – Bereich für die Höhenlage des Gebäudes siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1 (§ 18 BauNVO i.v.m. § 9 (3) BauGB)
  HL 1: 0,00m - 0,50m
  HL 2: 0,75m - 1,50m
  HL 3: 2,00m - 2,60m
- 146,20m – Höhenvorgabe für Bezugshöhe in m über NN, siehe texl. Festsetzungen Nr. 2.1
- TH – Traufhöhe für Hauptbaukörper als Höchstmaß oder als Höchst- und Mindestmaß (§ 18 BauNVO)
- FH – Firsthöhe für Hauptbaukörper als Höchstmaß oder als Höchst- und Mindestmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- ED – Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: V – Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen öffentlich
- Sportplatz
- Parkanlage / Grünfläche
- Friedhof
- Spielplatz

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- MG – Maßnahmengebot, siehe Textliche Festsetzungen
- PG – Pflanzgebot, siehe Textliche Festsetzungen

Kennzeichnungen gemäß §9 Abs. 5 BauGB

- △ – Lärmpegelbereich III (Querseiten)
- ▲ – Lärmpegelbereich IV (Straßenfronten)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Dachformen für Hauptbaukörper

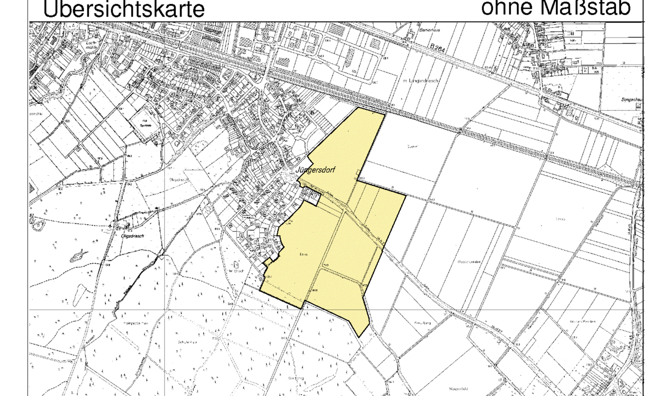
S	Satteldach	W	Walmdach
P	Pultdach	K	Krüppelwalmdach

- Firstrichtung Hauptbaukörper
- Grenze wechselnder Firstrichtung
- Auschluss von Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten und Gauben mit Brüstungshöhe unter 1,20 m (siehe Punkt 8.1.3 .4 Textliche Festsetzungen)

Kennzeichnungen und Sonstige Datstellungen

- Kennzeichnung tektonischer Störzone (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- geplante Wegeverbindung
- Lärmschutzwall
- geplante Straßenraumgestaltung
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen, bei Pflanzbeeten Aufwuchshöhe max. 0.70m
- o 86834 – Wassermeßstelle

Übersichtskarte ohne Maßstab



Gemeinde Langerwehe
Umsiedlungsstandort für Pier
Bebauungsplan Nr. E6
1. Änderung

M 1 : 1000

Stand:28.09.2005

H:\ACAD_DWG\LA\LA37\LA37_bp23Satz.dwg