

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 97 (BGBl. I S. 2142), sowie das Bau- u. Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 97 (BGBl. I, Nr. 59, S. 2081), §§ 8 a bis 8 c des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. 3. 1995 (GV NW S. 218), §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntMVO) vom 4. 7. 1981 (GV NW S. 224).
 Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und textl. Festsetzungen. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räuml. Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 allgemeines Wohngebiet
 Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

 Baugrenzen
 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSLÄCHEN

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Mischfläche

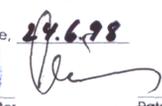
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN F. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern u. sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

 vorhandene Obstbäume
 HINWEIS

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4. DIN 4149 ist zu beachten!

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.11.97 aufgestellt worden.
 Langerwehe, 24.6.98
 Bürgermeister  Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
 Langerwehe, 24.6.98
 Bürgermeister  Ratsmitglied

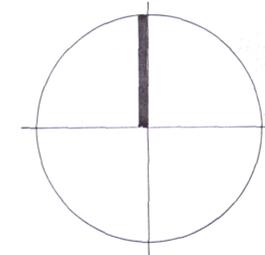
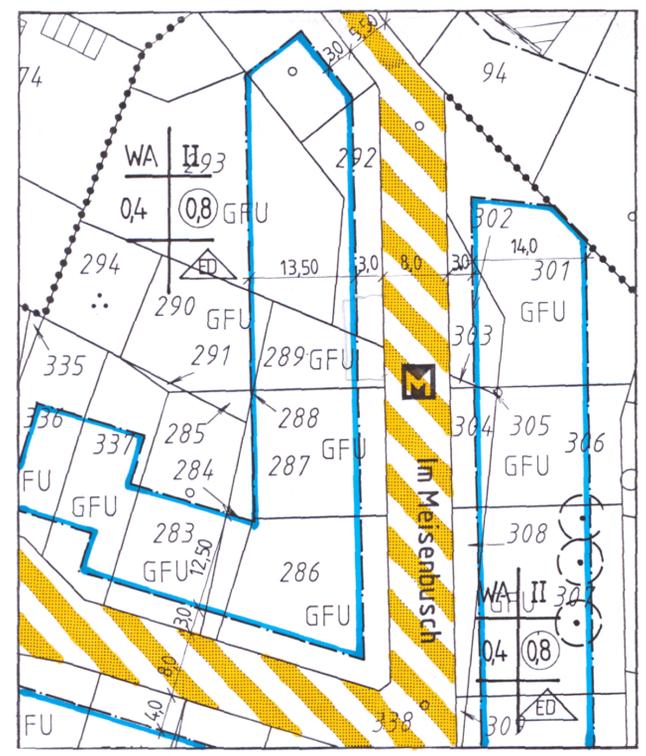
Dieser Plan ist gem. § 4 BauGB den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis _____ zur Stellungnahme vorgelegt worden.
 Langerwehe, 3.7.99
 Bürgermeister 

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
 Langerwehe, 21.05.99
 Ort  Schlichter Ort, best. Vermessungsgenieur

Es wird bescheinigt, daß die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.
 Langerwehe, 21.05.99
 Ort  Schlichter Ort, best. Vermessungsgenieur

Bearbeitung des Bebauungsplans

 Büro für Architektur und Stadtplanung U. Krings



BEBAUUNGSPLAN NR. F 17 - AUF DEN KÄMPEN -

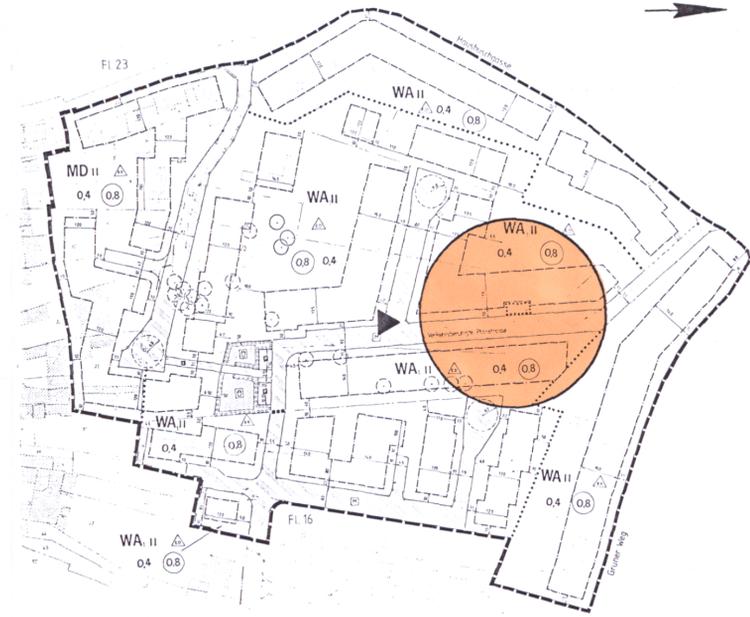
1. Änderung

LANGERWEHE BEREICH: IM MEISENBUSCH

M 1 : 500

ÜBERSICHT GESAMTPLAN F17 (ALT)

UNMASZSTÄBLICH



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG U. KRINGS
 AUF DEM KAMP 11
 52477 ALSDORF

Tel.: 02404/919333
 FAX: 02404/919334





26. Febr. 1998

Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Nr. F 17 - 1. Änderung

- Auf den Kämpen -

Bereich: Im Meisenbusch

Inhalt: Begründung u. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Textliche Festsetzungen
2. Lage und Bestand
3. Planung
4. Vorgaben zur Planung

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1)

- In allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) Bau NVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

1.2 Dorfgebiet (MD)

- Innerhalb des Dorfgebietes sind Vorhaben gem. § 5 (2) 4 Bau NVO und Tierintensivhaltung nicht zulässig.
Ausführung zur Tierintensivhaltung siehe Anlage zur Begründung.

1.3 Gemäß § 16 (4) Bau NVO wird festgesetzt:

Die Traufhöhe von eingeschossigen Gebäuden wird mit mindestens 2,50 m und höchstens 4,00 m über Gelände festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden betragen die Maße 5,00 und 7,00 m. „Traufhöhe“ ist hierbei die Höhendifferenz zwischen der Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstückes vor Gebäudemitte, gemessen zwischen den Fluchten der beiden seitlichen Gebäudewände und zwischen der Höhe am Schnitt von Außenkante straßenseitige Umfassungswand mit der Dachhaut.

Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe können im Einzelfall bei der Planung von Gebäuden mit versetzten Geschoßebenen gemäß § 16 (6) Bau NVO zugelassen werden.

1.4 Bauweise

Es sind ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Balkone, Erker, Aufzugsschächte, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer, Kelleraußentreppen können die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,20 m ausnahmsweise überschreiten.

1.5 Dachform

Im Baugebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25 - 40 ° zwingend vorgeschrieben.

Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.

1.6 Grünflächen

Freiflächen sind mit mindestens einem standortgerechtem Laub- bzw. Obstbaum je 100 m² zu bepflanzen.

2. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortslage Langerwehe und ist von rechtskräftigen Bebauungsplänen begrenzt.

Die Plangebietsgrenzen werden im Norden durch den Grünen Weg, im Süden durch die Hauptstraße, im Osten durch das Neubaugebiet „Auf den Kämpfen“ und im Westen durch die Hausbuschgasse begrenzt.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes ist zu ca. 50 % bebaut. Die geologische Bewertung geht von einem einheitlich gewachsenen Untergrund aus.

3. Planung

Bei dem ca. 50 m² großen Bereich der Planung handelt es sich um eine Fläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan zum Schutz und zur Erhaltung eines vorhandenen Baumes ausgewiesen wurde. Im vergangenen Jahr 1997 wurde jedoch festgestellt, daß der Baum nicht dauerhaft erhaltungsfähig war. Da ständig durch absterbende Baumteile Gefahren ausgingen, wurde der Baum gefällt. Restriktionen durch eine Beibehaltung der Ausweisung für das dahinter befindliche Grundstück sind deshalb nicht mehr sinnvoll.

Ebenfalls ist ein Ausgleich in anderweitiger Form hinfällig, da es bei der Ausweisung der Fläche einzig um die Erhaltung des Bestandes ging, der nun ohne Einfluß der Planaufstellung bzw. der Plangültigkeit des Bebauungsplanes Nr. F 17 abgängig war. Auf das unter Pt. 4 „Vorgaben zur Planung“ genannte landschaftspflegerische Gutachten bzw. der darin enthaltenen Aufstellung externer Kompensationsmaßnahmen wird verwiesen.

Mit der neuen Planung wird die „Fläche zur Erhaltung von Bäumen u. Sträucher“ aufgehoben und der Versprung der Baugrenze in eine durchlaufende Baugrenze im Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie geändert.

4. Vorgaben zur Planung

Grundlage für diese Planung ist der Bebauungsplan Nr. F 17 vom 20. 2. 1996 mit Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung sowie landschaftspflegerischem Gutachten des Büros Reepel/Düren.

Diese gelten - bis auf die vorgenommenen Änderungen - weiterhin.

Langerwehe, im März 1998

Gemeinde Langerwehe

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Franzen)