



LEGENDE
gemäß BauGB, BauNVO u. PlanzV

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - P** Private Verkehrsfläche
 - Grüne Linie: Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
 - Ga: Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen
 - Ga: Garagen, Carports, Stellplätze
 - GFL: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Hinweis (Mü): Sammelstelle Anlieger Müllgefäße

VERFAHRENSLEISTE

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von 01.10.2015.

Düren, den 20

Kreis Düren

Der Bebauungsplan F 23 "Johannes-Haack-Straße" ist vom Rat der Gemeinde Langerwehe gem. § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung vom als Satzung beschlossen worden.

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

..... (Münstermann)

Der Bebauungsplan F 23 "Johannes-Haack-Straße" ist gem. § 3 (2) Bau GB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden.

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

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

..... (Münstermann)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes F 23 "Johannes-Haack-Straße" wurde gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan - F23 Johannes-Haack-Straße - in Kraft getreten.

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

..... (Münstermann)

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes F 23 "Johannes-Haack-Straße" ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses am gefasst worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ab dem für die Dauer einer Woche ortsüblich bekannt gemacht.

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

..... (Münstermann)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NW**) vom 14.07.1994 (GV. NRW.S. 666/SGV. NRW. 2023), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – (**Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018**) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

TECHNISCHE REGELWERKE UND SONSTIGE NORMEN
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI - Richtlinien können bei der Gemeinde Langerwehe, Bauamt, Schönhalterstraße 4, eingesehen werden.

- II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen
 - der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - Bezugspunkt**
Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Traufhöhe ist die Höhe der an das Plangebiet grenzenden Fahrbahn der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße in deren Mitte.
 - Firsthöhe**
Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dacheindeckung.
 - Traufhöhe**
Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
 - ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Das Überschreiten der an die Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie an die Private Verkehrsfläche grenzenden Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist nicht zulässig.
 - GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze zulässig.
Zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie der Privaten Verkehrsfläche sind mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten.
 - BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNHEINHEITEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.
 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Vorgärten**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Johannes-Haack-Straße sowie der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Bäume**
Innerhalb der privaten Grundstücke ist je Grundstück mindestens ein Hochstamm-Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)
 - DACHAUFBAUTEN**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

- ANLAGEN ZUR REGENERATIVEN ENERGIEGEWINNUNG**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung die jeweilige tatsächliche Firsthöhe des Gebäudes bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.
 - WERBEANLAGEN**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen nur an der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sowie Beschriftungen auf Dachflächen sind unzulässig.
Werbeanlagen, Hinweisschilder sowie Beschriftungen sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.
 - VORGÄRTEN**
Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Johannes-Haack-Straße sowie der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Flächen mit Stein-, Kies-, Glas-, Schotter- und Pflasterbelag nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind private Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Flächen für Abfallbehälter sowie Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m.
 - EINFRIEDUNGEN**
Einfriedigungen zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Johannes-Haack-Straße sowie zu der festgesetzten Privaten Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Laubhecke oder als Kombination aus Laubhecke und Maschendrahtzaun oder transparentem Metall-Gitterzaun (Stabgitterzaun etc.) zulässig.
Die Laubhecken sind mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- III. Hinweise**
- ERDBEBENZONE**
Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wenau Erdbebenzone „3“, geologische Untergrundklasse „T“ (unmittelbar an der Grenze zu „R“).
Die DIN 4149:2005 zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW ist zu beachten.
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 hingewiesen.
 - KAMPFMITTEL**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
 - BODENDEKMALSSCHUTZ**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.
 - ANLIEGERMÜLLGEFÄSSE**
Die Anliegermüllgefäße müssen am Müllabfuhrtag im Bereich des im Bebauungsplan mit Mü gekennzeichneten Standortes an den Rand der Johannes-Haack-Straße gestellt werden.
 - GRUNDWASSER**
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Die konkreten Grundwasserdaten können vom Ertverband Düren angefordert werden.
 - NIEDERSCHLAGS- UND SCHMUTZWASSER**
Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung des Plangebietes wird über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Johannes-Haack-Straße sichergestellt.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden Regenwasserleitungen ortsnah in das Langerweher Fließ eingeleitet. Der Flächenansatz des Plangebietes ist

bereits Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Düren (Az. 66/1 -E-6665/lei) vom 17.10.2017.

7. STELLPLÄTZE
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigerfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei Stellplätze nachzuweisen. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen:

- Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m² ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen
- Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m² sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

8. ARTENSCHUTZ
Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

IV. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Hochstamm-Laubbäume

Acer campestre „Elsrijk“ - Carpinus betulus „Lucas“-	Feldahorn „Elsrijk“ Saulenhainbuche Lucas“
Crataegus laevigata „PaulsScarlett“ -	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“ -	Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“
Quercus robur „Fastigiata Koster“ -	Pyramideneiche „Fastigiata Koster“
Tilia cordata „Rancho“ -	Kleinkronige Stadt- linde „Rancho“
Ulmus hollandica -	Schmalkronige Ulme

(Qualität: 3x verpflanzt, StU 16/18)

Pflanzliste 2 – Hochstamm-Obstbäume

Apfelsorten Jakob Lebel Rote Sternrenette Graue Herbstrenette Schafsnase Kaiser Wilhelm Bohnapfel Birnsorten Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Neue Poiteau Pastorenbirne Kirschen Büttner Rote Knorpelkirsche Schattenmorelle Kassins Frühe Pflaume Bühler Frühzweitsche Ortenauer	Hainbuche Rotbuche Liguster
--	-----------------------------------

(Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm)

Pflanzliste 3 – Heckenpflanzungen

Carpinus betulus - Fagus sylvatica - Ligustrum vulgare -	Hainbuche Rotbuche Liguster
--	-----------------------------------

(Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm)

GEMEINDE LANGERWEHE

BEBAUUNGSPLAN REINARTZ F 23 "Johannes-Haack-Straße"
Entwurf

PROJEKT PLANNR. 1068.501 STAND 11.03.2021 MASSSTAB 1:500

10m 25m

KASINOSTRASSE 76A FON: 0241/608260-0 HEINZ JAHNEN PFLÜGER
52096 AACHEN FAX: 0241/608260-10
www.HUPlaner.de mail@HUPlaner.de