Planzeichnung

Verfahrensleiste

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)

Bekanntmachungsverordnung (Bekannt VO)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
- B 4 Luchem "An der Burgstraße" -
ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses am ..... 20..... gefasst worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ab dem ..... 20.....
für die Dauer einer Woche ortsüblich bekannt gemacht.

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

.....
(Göbbels)

Der Bebauungsplan - B 4 Luchem "An der Burgstraße" -
ist gem. § 3 (2) Bau GB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom ..... 20..... in der Zeit vom ..... 20 bis ..... 20 öffentlich ausgelegt worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20
von der Auslegung benachrichtigt.

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

.....
(Göbbels)

Der Bebauungsplan - B 4 Luchem "An der Burgstraße" -
ist vom Rat der Gemeinde Langerwehe
gem. § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung vom 20
als Satzung beschlossen worden.

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

.....
(Göbbels)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
- B 4 Luchem "An der Burgstraße" - wurde
gem. § 10 (3) BauGB am ..... 20 öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der
Bebauungsplan - B 4 Luchem "An der Burgstraße" -
in Kraft getreten.

Langerwehe, den 20

Der Bürgermeister

.....
(Göbbels)

Planunterlage

Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan gegenwärtig die rechtmäßigen Grenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und zur Zeit mit der Örtlichkeit und dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt. Auf dieser Plangundlage wurde die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt.

Plangrundlage "Burgstraße, Langewehe-Luchem"

Gemarkung Luchem Maßstab 1 : 250
Flur 7
Flurstück 446

gemessen am : 12. und 19.10.2017
angefertigt am: 25.10.2017

Die Höhen beziehen sich auf den Kanalbestandplan Langerwehe-Luchem Burgstraße

Dipl. Ing. Peter- L. Noel
Öffentl.best.Verm.-Ing.
Fuchsweg 9
52428 Jülich
Telefon (02461) 55156
Telefon (02461) 342014
Telefax (02461) 1440
e-mail: info@vermessung-juelich.de

Hinweise

Bodendenkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90390, Fax 02425 / 9039199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem vermehrt Kampfhandlungen stattfanden. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Lärmschutz
Bei der Neuerichtung oder Änderung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass mit Verkehrsemmissionen (Staub, Lärm, Abgase) aufgrund der angrenzenden bzw. in der Nähe liegenden Straßen zu rechnen ist. Rechtliche Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht.

Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 und in der geologischen Untergrundklasse T gemäß der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.

Baugrundbeschaffenheit
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund- Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau- Ergänzende Regelungen", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Es handelt sich um ein Mischgebiet i.s.d. § 6 Abs. 2 BauNVO

- **Zulässige** Nutzung gemäß § 6 Abs. 2BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude

- **Nicht zulässige** Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

3. Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften soe Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
   Die gemäß § 6 Abs. 3 außerhalb der in Absatz 2, Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind zufahrtsseitig in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

Nebenanlagen i.s.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(Ausnahme: Gartenhäuser bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt.)

Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Planzgebote für private Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Private Grundstücksflächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste, die der Begründung zu entnehmen ist mit einem Flächenanteil von 25 % der nicht überbaubaren Fläche zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird einheitlich auf mindestens 0,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt; gemessen in der Mitte des privaten Grundstückes.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die maximale Traufhöhe als Höchstmaß (4,50 m) über der Oberkante der Verkehrsfläche in Grundstücksmitte festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die maximale Firsthöhe als Höchstmaß (8,50 m) über der Oberkante der Verkehrsfläche in Grundstücksmitte festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.

- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

- Die Dachneigung beträgt 30 - 45° (als Mindest- und Höchstmaß).

- Zur Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehene Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Legende Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2) und § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 8,50 m — Firsthöhe maximal, bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche in Grundstücksmitte
TH max. 4,50 m — Traufhöhe maximal, bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche in Grundstücksmitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

hier: Regenwasserentsorgung überlagert öffentliche Grünfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 (1) Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Absatz 6 BauGB)

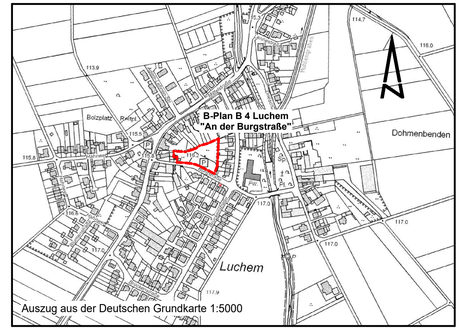
Ö — Öffentliche Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
SD — Satteldach
30 - 45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Garagen Ga

Nachrichtliche Übernahme

mögliche Grundstücksteilung



GEMEINDE LANGERWEHE
SCHÖNTHALER STRASSE 4 . 52379 LANGERWEHE

Bebauungsplan B 4 Luchem "An der Burgstraße"

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beschlussfassung nach §10 (1) BauGB

Maßstab 1: 500 November 2017