

Gemeinde Langerwehe - Bebauungsplan F20 „Neue Töpfersiedlung“

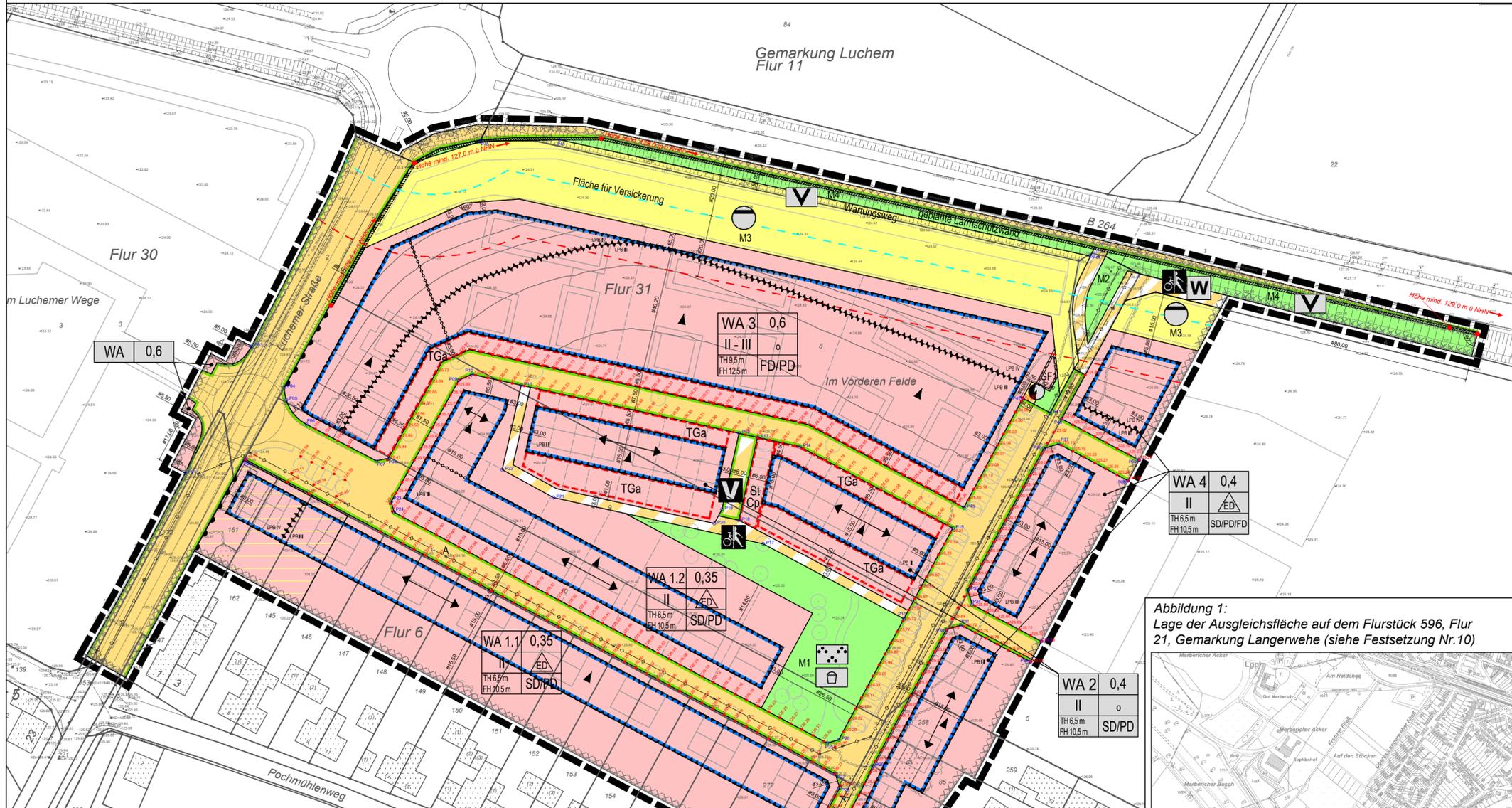
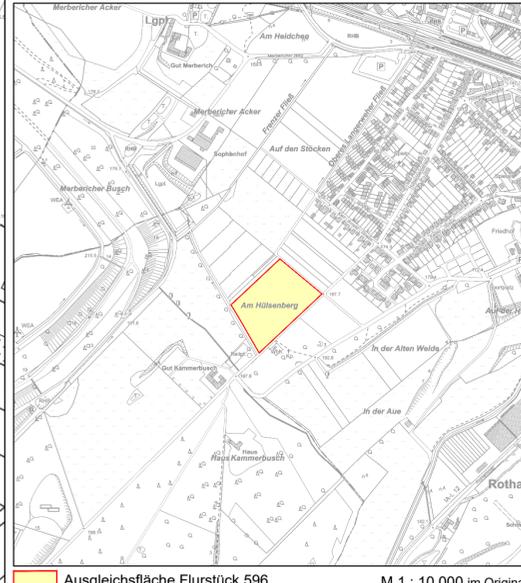


Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 596, Flur 21, Gemarkung Langerwehe (siehe Festsetzung Nr.10)



- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW 2018 S. 421 ff.), in Kraft getreten am 01.01.2019, in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV.NRW S.926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW, Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW, S. 560, ber. S. 718), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| P01 X=32314202.0892 Y=5633326.6224 | P24 X=32314268.5349 Y=5633326.0309 |
| P02 X=32314221.2150 Y=5633342.9720 | P25 X=32314406.2551 Y=5633251.9391 |
| P03 X=32314233.1865 Y=5633379.3526 | P26 X=32314409.9129 Y=5633242.0439 |
| P04 X=32314233.5571 Y=5633366.1743 | P27 X=32314408.8566 Y=5633242.0220 |
| P05 X=32314234.2248 Y=5633362.1807 | P28 X=32314410.2076 Y=5633237.5596 |
| P06 X=32314240.6467 Y=5633354.2821 | P29 X=32314420.7368 Y=5633354.6240 |
| P07 X=32314262.8045 Y=5633342.5779 | P30 X=32314444.0820 Y=5633288.3675 |
| P08 X=32314266.6627 Y=5633343.3672 | P31 X=32314448.8160 Y=5633289.7945 |
| P09 X=32314289.0397 Y=5633368.4679 | P32 X=32314470.8766 Y=5633278.0414 |
| P10 X=32314293.2386 Y=5633370.3621 | P33 X=32314474.3639 Y=5633284.5773 |
| P11 X=32314308.9088 Y=5633366.8708 | P34 X=32314452.3483 Y=5633296.4106 |
| P12 X=32314378.2084 Y=5633351.4360 | P35 X=32314450.9117 Y=5633301.1650 |
| P13 X=32314384.0649 Y=5633350.1316 | P36 X=32314475.1466 Y=5633346.5756 |
| P14 X=32314397.4917 Y=5633347.1411 | P37 X=32314479.9039 Y=5633348.0146 |
| P15 X=32314446.1652 Y=5633320.9558 | P38 X=32314501.9040 Y=5633336.1812 |
| P16 X=32314430.6248 Y=5633291.8438 | P39 X=32314505.4352 Y=5633342.7979 |
| P17 X=32314385.8700 Y=5633315.9209 | P40 X=32314480.7771 Y=5633356.0475 |
| P18 X=32314378.1339 Y=5633323.4894 | P41 X=32314477.1762 Y=5633357.9824 |
| P19 X=32314372.7683 Y=5633326.9987 | P42 X=32314468.4371 Y=5633362.6794 |
| P20 X=32314370.3247 Y=5633322.4568 | P43 X=32314449.6971 Y=5633327.5721 |
| P21 X=32314319.1313 Y=5633330.7854 | P44 X=32314489.9626 Y=5633408.2851 |
| P22 X=32314302.8684 Y=5633339.7372 | P45 X=32314321.1317 Y=5633445.6854 |
| P23 X=32314267.5388 Y=5633329.4054 | P46 X=32314295.8063 Y=5633445.0577 |

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom ... aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht worden am ...  
Langerwehe, den ...  
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand statt in Form einer Bürgerinformation am ...  
Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis einschl. ... beteiligt.  
Langerwehe, den ...  
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom ... öffentlich ausgestellt.  
Dies wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Langerwehe, den ...  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen worden.  
Langerwehe, den ...  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Langerwehe, den ...  
Bürgermeister

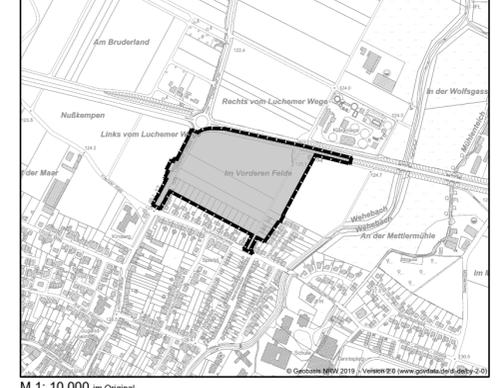
**Vermessungsnachweis**  
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand ...) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.  
Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.  
Merzenich, den ...  
J. Tollmann Dipl.-Ing.  
Vermessungsingenieur

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BaunVO-)
- WA 1.1 - 4** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BaunVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BaunVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - II Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
  - TH 9,5 m Traufhöhe, als Höchstmaß
  - FH 12,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BaunVO)
- o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Rad- und Fußweg
  - Wirtschaftsweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Elektrizität
  - Abwasser hier: Fläche für Versickerung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- unterirdisch, Art der Leitung: Abwasserleitung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Grünflächen, öffentlich
  - Parkanlage
  - Spielplatz
  - Straßenbegleitgrün
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Cp Carport
  - TGa Tiefgarage
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) hier: GF1 - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) hier: Lärmschutzwand
  - Höhe Oberkante Lärmschutzwand in m über NNH (§9 Abs.3 BauGB)
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) hier: Lärmpegelbereich einschl. maßgeblicher Außenlärmpegel in 1db(A)-Schritten, siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 9.2
  - LPB III Lärmpegelbereich III
  - LPB IV Lärmpegelbereich IV
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung
- Firststrichung
  - Oben Neigungsrichtung des Pultdaches
  - z.B. SD Dachform (SD - Satteldach, PD - Pultdach, FD - Flachdach)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Neigungsrichtungen Pultdach / Firststrichungen
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)**
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG; hier: HQ extrem, niedrige Wahrscheinlichkeit -Oktober 2019
  - Anbauverbotszone Bundesstraße - 20m
  - Anbaubeschränkungszone Bundesstraße - 40m
- Sonstige Darstellungen**
- geplante Straßenraumgliederung
  - Höhenbezugspunkt gem. textliche Festsetzung Nr. 2.3
  - mögl. Grundstückeinteilung
  - mögl. Gebäude
  - M1 - M4 Begrüßungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
  - Grundstücke, die an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Übersichtsplan



M 1: 10.000 im Original

Gemeinde Langerwehe  
Bebauungsplan F20  
„Neue Töpfersiedlung“

**MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG**  
GIETEMANN  
AUF DER HÜLS 128 52068 AACHEN  
+49 241 938660 INFO@PLMWM.DE  
WWW.PLANUNGSGRUPPE-MWM.DE

Gemarkung Langerwehe  
Flur 5, 6, 30, 31  
Maßstab 1: 1000 im Original Stand : 05.11.2021 Entwurf