

Nutzungsschablone

Baugebiet
WA

Grundflächenzahl (GRZ)
0,4

Zahl der Vollgeschosse
max. II

Bauweise

offene Bauweise

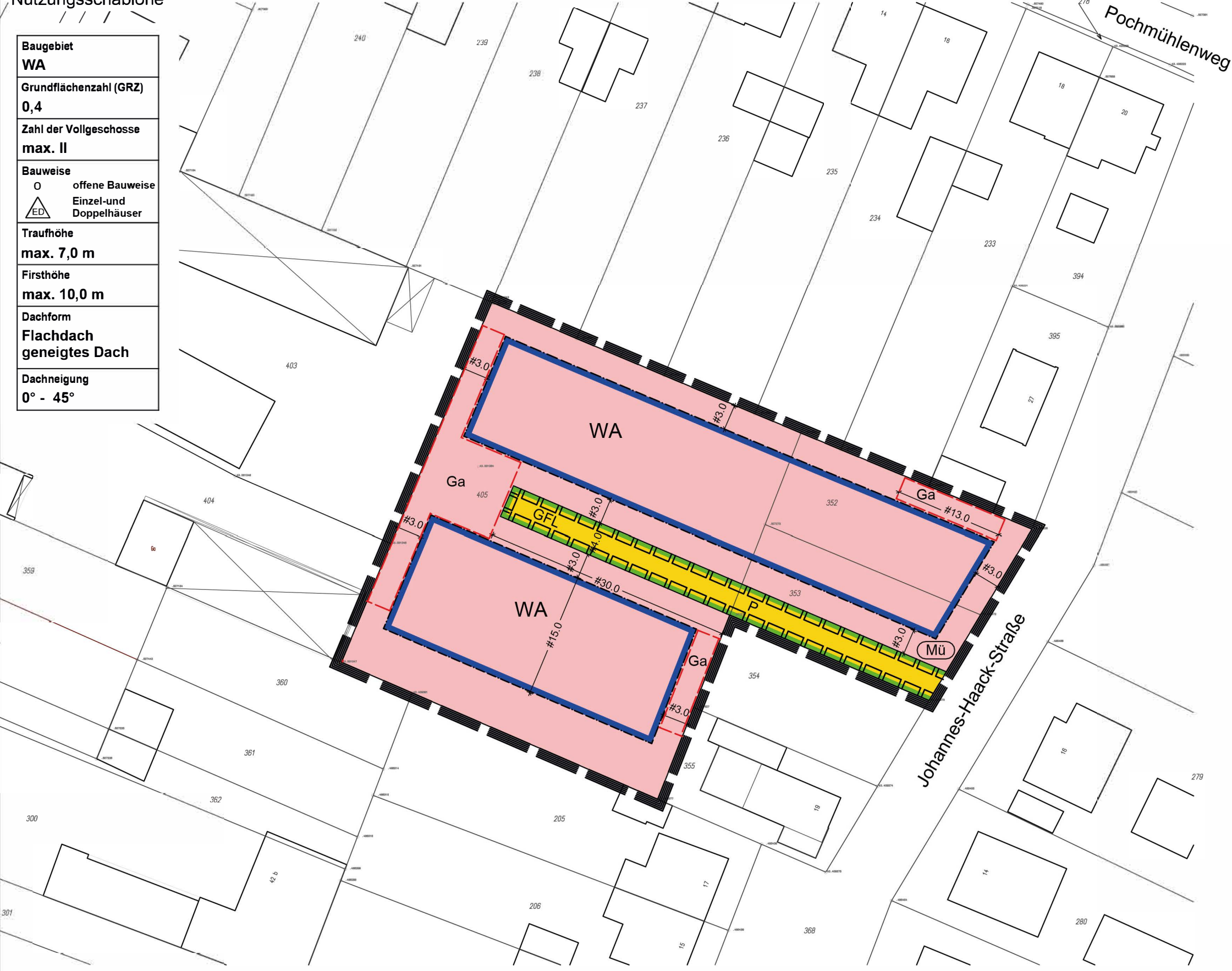
Einzel- und Doppelhäuser

Traufhöhe
max. 7,0 m

Firsthöhe
max. 10,0 m

Dachform
Flachdach
geneigtes Dach

Dachneigung
0° - 45°



LEGENDE	VERFAHRENSLEISTE	
gemäß BauGB, BauNVO u. PlanzV		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	
3. Verkehrsflächen		
P	Private Verkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
4. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen	
Ga	Garagen, Carports, Stellplätze	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Hinweis		
MU	Sammelstelle Anlieger Müllgefäße	

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.

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) in der zum Satzungsbeschluss 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.

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.

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, Baumt, Schönthalstraße 4, eingesehen werden.

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)

- I.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.1

Allgemeines Wohngebiet
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen
1.

der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
2.

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
3.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4.

Anlagen für Veraltnungen,
5.

Gartenbaubetriebe,
6.

Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 2.1

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.
- 2.2

Firsthöhe
- Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dacheindeckung.
- 2.3

Traufhöhe
- Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
3.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN (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 Kellersatzräume) ist nicht zulässig.
4.

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.
5.

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Doppelhaushalten gelten als eigenständiges Gebäude.
6.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1

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 wasserunfähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2

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.
- II.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.

DACHAUFBAUTEN
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

2.

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.
3.

WERBEANLAGEN
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte 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.
4.

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 Spritzschutstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m.
5.

EINFRIEDUNGEN
- Einfriedungen 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 Maschen- drahtzaun oder transparentem Metall-Gitterzaun (Stabgitterzaun etc.) zulässig.
- Die Laubhecken sind mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- III.

Hinweise
1.

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 Bedeutungsbewerte wird hingewiesen.
2.

KAMPFMITTEL
- Die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.
- Ist darüber hinaus bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verläuft 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.
3.

BODENDECKMALSCHUTZ
- Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, 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.
4.

ANLIEGERMÜLLGEFÄSSE
- Die Anliegermüllgefäße müssen am Müllabfuhrtag im Bereich des im Bebauungsplan mit MU gekennzeichneten Standortes an den Rand der Johannes-Haack-Straße gestellt werden.
5.

BERGBAU/ERLAUBNISFELDER
- Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft Erweiterung“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Blei- und Galmeierz verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhrer Straße 83 in 41836 Hückelhoven.
- Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“, Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft in Köln, und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aschen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Frauenhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München.
- Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufschung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

6. 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.

7. NIEDERSCHLAGS- UND SCHMUTZWASSER

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung des Plangebietes wird über die vorhandenen Schutz- 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.

8. STELLPLÄTZE

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauantragverfahrens 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.

9. 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“ - Feldahorn „Elsrijk“

Carpinus betulus „Lucas“- Säulenhainbuche

Crataegus laevigata „PaulsScarlett“ - Echter Rotdom

Liriodendron tulipifera „Fastigiata“ - „Pauls Scarlett“

Quercus robur „Fastigiata Koster“ - Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“

Tilia cordata „Rancho“ - Pyramidenhecke „Fastigiata Koster“

Ulmus hollandica - Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“

(Qualität: 3x verpflanzt, StU 16/18)

Schmalkronige Ulme

Pflanzliste 2 – Hochstamm-Obstbäume

Apfelsorten Jakob Lebel

Rote Sternrenette

Graue Herbstrenette

Schafsnase

Kaiser Wilhelm

Bohnapfel

Birnensorten Clapps Liebling

Gallerts Butterbirne

Neue Poiteau

Pastorenbirne

Kirschen Büttner Rote Knorpelkirsche

Schattenmorelle Kassins Frühe

Phlaume Bühler Frühzwetsche Ortenauer

(Qualität: 3x verpflanzt, StU 12/14)

Pflanzliste 3 – Heckenpflanzungen

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Rotbuche

Ligustrum vulgare - Liguster

(Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm)

GEMEINDE LANGERWEHE

BEBAUUNGSPLAN F 23

"Johannes-Haack-Straße"

PROJEKT PLANMER 1068 507

STAND 04.11.2021

MAßSTAB 1:500

KASINGSTRASSE 78A 5086 LÄNGEN www.iUPlaner.de

FROM 0241800260-0 FAX 0241800260-10 mail@iUPlaner.de

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

H/B = 420 / 824 (0.35m²)