

Gemeinde Langerwehe

Kreis Düren

Bebauungsplan Nr. C 7 (Textbebauungsplan) für den Bereich der Ortschaft Schlich, Schmiedestraße.

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat in seiner Sitzung am 15.06.94 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 7 (Textbebauungsplan) für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich beschlossen. Festgesetzt wird neben Art und Maß der baulichen Nutzung eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie drei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen .

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Das Gebiet der Gemeinde Langerwehe ist im Landesentwicklungsplan III mit Ausnahme des Siedlungsschwerpunktes Langerwehe-Jüngersdorf als Freiraum in ländlichen Zonen dargestellt.

Die Gemeinde ist rund 41,49 qkm groß, ihre Einwohnerzahl per 31.03.2005 beträgt 13.578. Der Gemeindeteil Schlich zählt 2.277 Einwohner.

1.2 Lage und Bewertung

Der Bebauungsplanbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Planbereich liegt im südlichen Teil der Ortschaft Schlich.

Der Planbereich ist durch die vorhandene Schmiedestraße an das regionale und überregionale Straßennetz sehr gut angeschlossen.

Entsprechend der Lage im Gemeindegebiet und der örtlichen Situation fordert die städtebauliche Planung die Ausweisung von Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet).

1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Bebauungsplanung ist die:

- Schaffung eines Angebotes von Wohnmöglichkeiten als Eigentumsbildung in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern (Einfamilienhäusern mit und ohne Einliegerwohnung).
- größtmögliche Integration der Neubaumaßnahmen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Neugestaltung und Ordnung des Gebietes entsprechend der gesetzten Ziele planungsrechtlich zu sichern.

1.4 Planerische Vorgaben

Das vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Bebauungsplankonzept

2.1 Wohnnutzung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt sowohl die in der näheren Umgebung vorhandene Siedlungsstruktur als auch das Landschaftsbild.

Nach den im Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungszielen sichert das Plangebiet den Anschluss an die bebaute Ortslage Schlich und vervollständigt in diesem Bereich die Ortsabrundung. Um einen möglichst harmonischen Abschluss zur freien Landschaft bei gleichzeitiger Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird für das Neubaugebiet eine Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen wird die maximale Gebäudehöhe auf 7,50 m begrenzt. Die Dachneigung muss mindestens 17 Grad betragen. Ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen.

Um den Charakter der Wohnnutzung zu verstärken, werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise möglichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2.2 Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Bebauungsplangebietes wird entlang der östlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Dem Bebauungsplan ist als Anlage 3 eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung beigelegt, die die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan über Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die weitere wegemäßige Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Parzellen zu gewährleisten, werden im Plangebiet drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer dieser Parzellen eingetragen.

2.5 Erschließung

Das Baugebiet erstreckt sich entlang der Schmiedestraße. Die Erschließungsanlage ist soweit hergestellt, dass einer baulichen Nutzung der Grundstücke nichts im Wege steht. Im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts ist sie jedoch noch nicht fertiggestellt.

2.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen sind im Wesentlichen vorhanden.

Die vorhandene Kanalisation ist im Trennsystem hergestellt.

Das Schmutzwasser wird über einen Sammler der Kläranlage des Wasserverbandes Eifel-Rur in Düren zugeleitet.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Regenwassers ist wegen der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser wird daher über eine Kanalleitung ortsnah in das Gewässer "Rotbach" eingeleitet.

3. Fläche des Gebietes (ca.)

WA-Gebiet	ca. 5.750 qm
- davon überbaubare Fläche	ca. 2.310 qm
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.250 qm
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	ca. 600 qm
Gesamtfläche	ca. 8.600 qm

4. Besiedlung des Gebietes (geschätzt)

Wohneinheiten (WE) mindestens 8.

Auf Grund vorliegender Nachfragen ist der Bedarf hierfür gegeben. Er rekrutiert sich vornehmlich aus in der Ortschaft Schlich ansässigen Bevölkerung.

5. **Bodenordnung**

Die vorgesehene Neubebauung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht so ein, dass zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB erforderlich wird.

6. **Kosten**

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung entstehen der Gemeinde Langerwehe keine Kosten.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Langerwehe, den

27.07.06

Gemeinde Langerwehe

Der Bürgermeister

In Vertretung

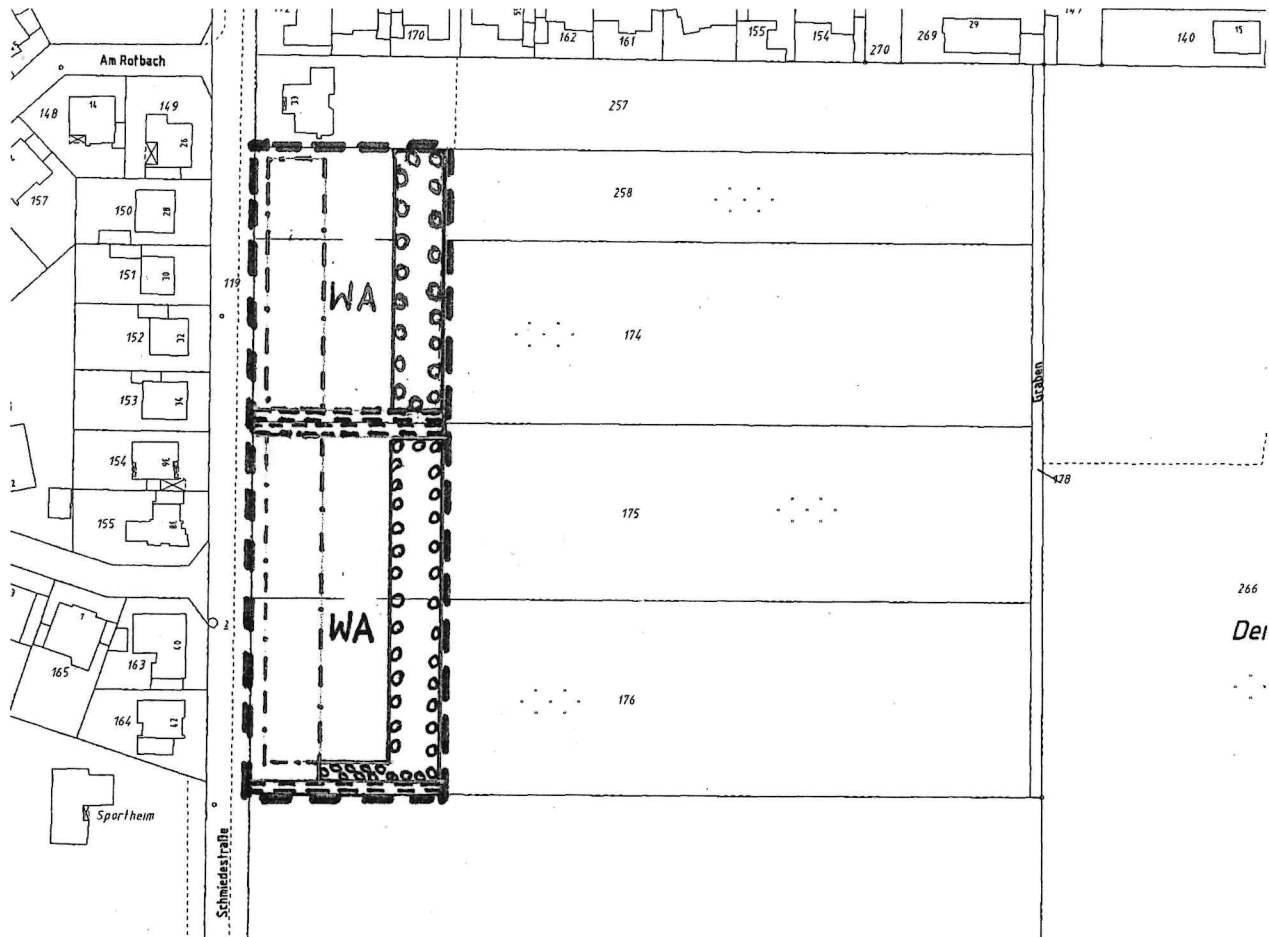


**Auszug aus dem Geoinformationskataster
- Standardauszug -**

Maßstab ca. 1 : 2000
Datum : 05.04.2005

GeoServer

Verbandsgebiet
KDVZ
Rhein-Erft-Rur



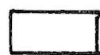
ANLAGE 1

LAGEPLAN

zum Textbebauungsplan

C 7 -Schlich, Schmiedestraße-

Erläuterungen:



vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen



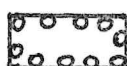
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



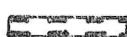
Allgemeines Wohngebiet



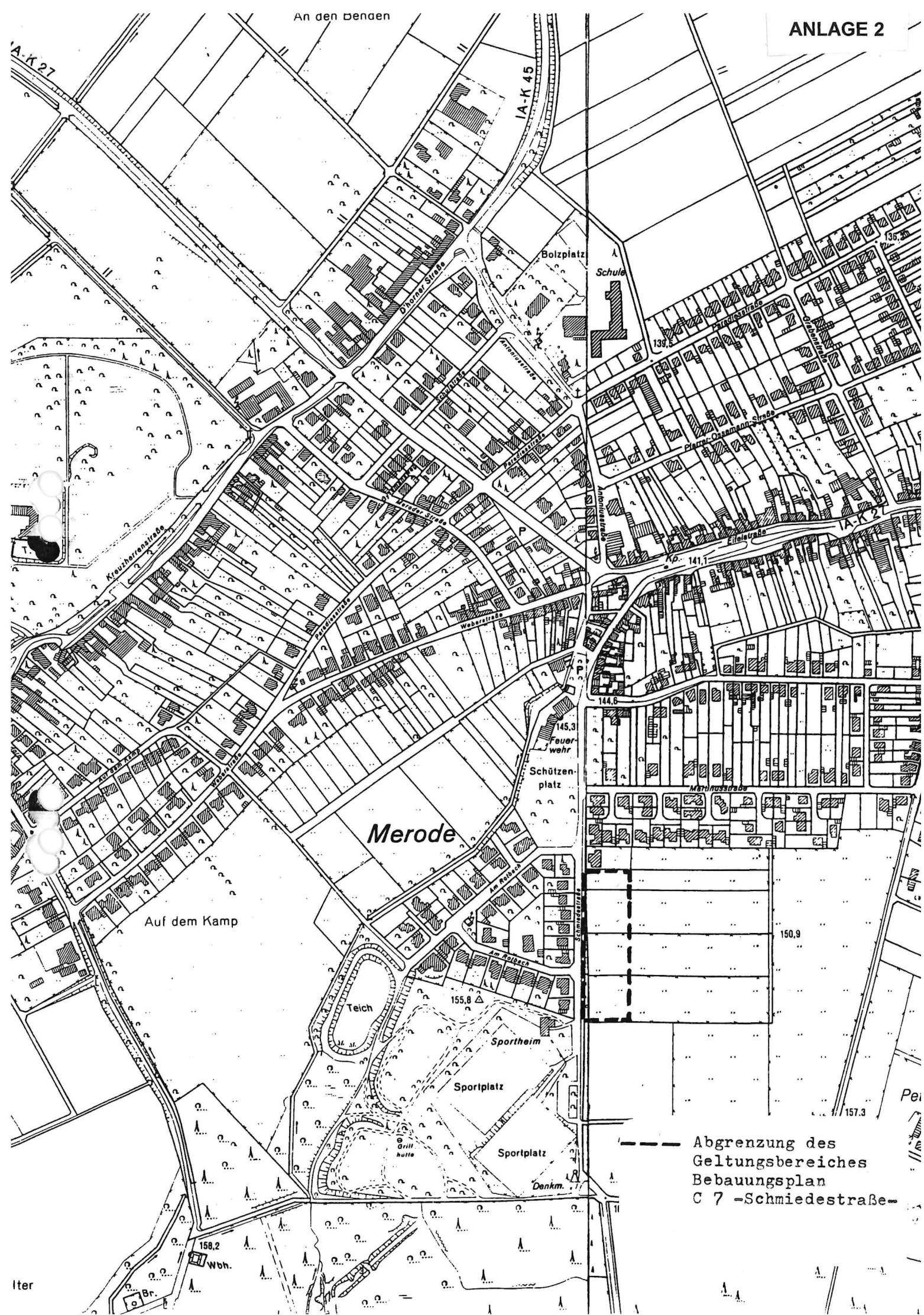
Baugrenze



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche



Eingriffsbilanzierung zum Textbebauungsplan C 7 – Schmiedestraße

Größe Geltungsbereich der Satzung: 8.500 qm

Überbaubare Fläche davon: 2.290 qm

Berechnung ökologische Wertigkeit vor / nach Eingriff in Anlehnung an Methode „Seibert“

Bestand:

~ 100 qm Hecke	x 11,5 öE	= 1.150,00 öE
~ 4.900 qm Grünland	x 6,5 öE	= 31.850,00 öE
~ <u>3.600 qm</u> Acker	x 4,4 öE	= <u>15.840,00 öE</u>
~ 8.500 qm		48.840,00 öE

Planung:

~ 2.290 qm Versiegelung	x 0 öE	= 0 öE
~ 850 qm Vorgärten	x 2,25 öE	= 1.912,50 öE
~ 2.250 qm Gebüsch	x 11,5 öE	= 25.875,00 öE
~ <u>3.110 qm</u> Gartenfläche	x 5,75 öE	= <u>17.882,50 öE</u>
~ 8.500 qm		45.670,00 öE

Bilanz: 48.840,00 öE - 45.670,00 öE = Defizit: 3.170,00 öE

SCHEMA A

Auschnitt Schema 'C'

EE	EE	EE	CR	CR	CR	CR	CB	CB	CB	AC	AC	CA	EE	EE	EE	CR	CR	CR	CB	CB	CB	AC	AC	CA
EE	EE	PSP	CR	CR	CA	AC	AC	AC	AC	CA	CA	CA	EE	EE	EE	PSP	CR	CR	CA	AC	AC	AC	AC	CA
PSP	PSP	PSP	PSP	EE	CA	CA	AC	RCA	RCA	CA	RCA	CA	PSP	PSP	PSP	PSP	EE	CA	CA	AC	AC	RCA	RCA	CA
PSP	PSP	PSP	EE	EE	RCA	RCA	RCA	RCA	RCA	CA	CA	CA	PSP	PSP	PSP	PSP	EE	EE	RCA	RCA	RCA	RCA	CA	CA

1m

SCHEMA B

Auschnitt Schema 'C'

CA	CA	PSP	PSP	PSP	PSP	PSP	CR	CR	CR	EE	EE	CA	CA	PSP	PSP	PSP	PSP	CR	CR	CR	EE	EE
CA	PSP	PSP	PSP	CA	CA	CA	CR	CR	EE	EE	EE	CA	PSP	PSP	PSP	CA	CA	CA	CR	CR	EE	EE
CA	CA	CB	CB	CB	CA	CA	CR	CR	EE	APS	APS	CA	CA	CB	CB	CB	CA	CA	CR	CR	EE	TP
CA	CB	CB	CB	CB	TP	CR	CR	CR	CR	APS	APS	APS	CA	CB	CB	CB	TP	CR	CR	CR	TP	TP

1m

PFLANZSCHEMA C

"KERNPFLANZUNG"

Ausbauplan Schema 'A'

ARS	ARS	AC	AC	AC	AC	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	AC	AC	AC	AC	TP	TP	CA	CA	CA	CA	CA	CA
ARS	ARS	ARS	AC	AC	AC	CA	CA	CA	CA	CA	CA	CA	PA	AC	AC	AC	TP	TP	TP	CA	CA	CA	CA	CA
ARS	ARS	FS	FS	FS	FS	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	TP	TP	TP	FS	FS	FS	FS	FS
ARS	ARS	ARS	TP	TP	TP	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	PA	ARS	ARS	ARS	TP	TP	TP	CB	CB	CB	CB	CB
ARS	ARS	TP	TP	TP	TP	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	ARS	ARS	ARS	ARS	TP	TP	TP	CB	CB	CB	CB	CB

Ausbauplan Schema 'B'

Gehölzliste

Betrifft: Bebauungsplan C7 - Arbeitstitel: Schmiedestraße -

Die in der folgenden Liste gekennzeichneten Laubgehölze sind in der angegebenen Qualität zu pflanzen:

Kennzeichen/Ge-samtzahl je Art	lfd Nr.	Gehölzart	Sym-bol	Mindestqualität Größe in cm	Stückpreis	Gesamtpreis
X	1	Acer campestre (Feldahorn)	AC			
	2	Acer platanoides (Spitzahorn)	APL			
X	3	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	APS			
	4	Alnus glutinosa (Schwarzerle)	AG			
	6	Betula pendula (Sandbirke)	BP			
	7	Betula pubescens (Moorbirke)	BPU			
X	8	Carpinus betulus (Hainbuche)	CB			
	9	Cornus sanguinea (Hartriegel)	CS			
X	10	Corylus avellana (Hasel)	CA			
X	11	Crataegus monogyna (Weißdorn)	CM			
X	12	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	EE			
X	13	Fagus silvatica (Rotbuche)	FS			
	14	Fraxinus exelsior (Esche)	FE			
	16	Ilex aquifolium (Stechpalme)	IA			
	17	Ligustrum vulgare (Liguster)	LV			
	18	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	LX			
	19	Populus tremula (Zitterpappel)	PT			
X	20	Prunus avium (Vogelkirsche)	PA			
	21	Prunus padus (Traubenkirsche)	PP			
X	22	Prunus spinosa (Schlehe)	PS			
	23	Quercus petraea (Traubeneiche)	QP			
	24	Quercus robur (Stieleiche)	QR			
	25	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	RC			
	26	Rhamnus frangula (Faulbaum)	RF			
	27	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	RR			
X	28	Rosa canina (Hundsrose)	RCA			
	29	Rubus fruticosus (Brombeere)	RF			
	30	Salix alba (Silberweide)	SAL			
	31	Salix aurita (Ohrweide)	SAU			
	32	Salix caprea (Salweide)	SCA			
	33	Salix cinerea (Grauweide)	SCI			
	34	Salix fragilis (Bruchweide)	SF			
	35	Salix viminalis (Korbweide)	SV			
	36	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	SM			
	37	Sambucus racemosa (Traubenholunder)	SR			
	38	Sorbus aucuparia (Eberesche)	SOA			
	39	Tilia cordata (Winterlinde)	TC			
X	40	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	TP			
	41	Ulmus carpinifolia (Feldulme)	UC			
	42	Ulmus laevis (Flatterulme)	UL			

1-2 mal schneiden
 als
 Hirschkirsche

Die Pflanzung soll reihig, Reihenabstand: Stück pro qm/pro lfd. m

Im Stil ☐ einer natürlichen Feldhecke (ohne Formschnitt)

☐ einer ordentlichen Schnitthecke, Mindesthöhe m, erfolgen

Das Pflanzschema ist zu verwenden.

Auf jeder Seite ist ein Krautsaum von m auszubilden.