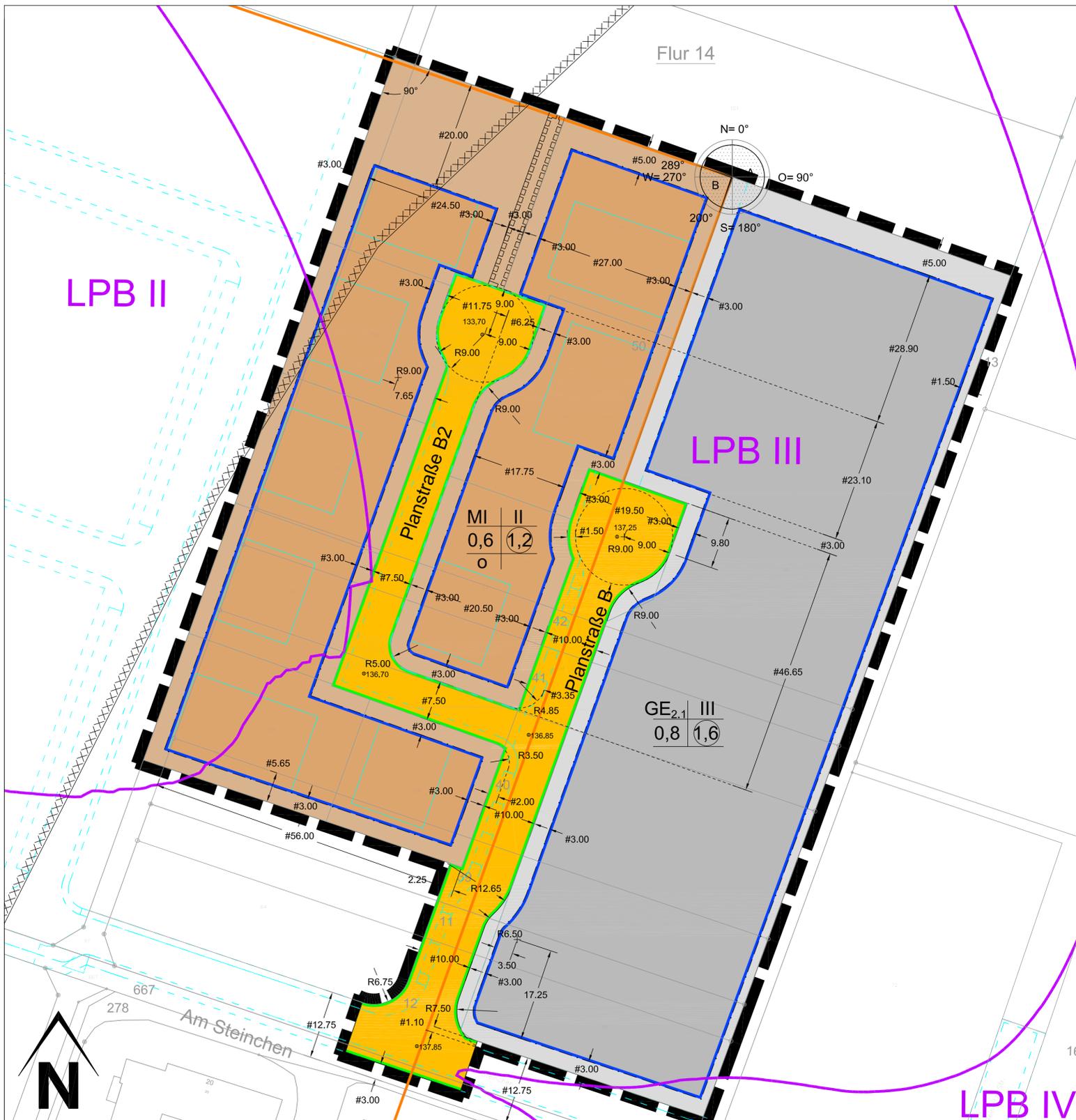




# GEMEINDE LANGERWEHE

## Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet "Am Steinchen" -2.Änderung-



### Textliche Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet "Am Steinchen" umfasst alle zeichnerisch getroffenen Festsetzungen in den als "Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung" festgesetzten Flächen.

Zusätzlich werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ in den als „Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung“ festgesetzten Flächen sind insgesamt fünf Gehölze der Pflanzliste F anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ in den als „Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung“ festgesetzten Flächen ist der Gemeinde Langerwehe ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung und Wartung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet "Am Steinchen" in der ursprünglich geltenden Fassung einschließlich seiner 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### Hinweise

- Immissionsschutz**  
Im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe ist deren Zulässigkeit gem. den Bedingungen der textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz grundsätzlich durch staatlich anerkannte Sachverständige nachzuweisen.
- Erdbebengefährdung**  
Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.  
Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.  
Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.
- Ingenieurgeologie**  
Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Baugrundverhältnisse**  
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.  
Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- Grundwasserabsenkungen und bergbauliche Sumpfungmaßnahmen**  
Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserreferenzlinie mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschlusses - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Bei den Planungen sollte folgendes bereits Berücksichtigung finden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
- Bergbautätigkeit**  
Das Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenerz, Blei und Galmei verliehenen Bergwerksfeld "Gute Hoffnung", sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Zukunft-Erweiterung".  
Eigentümer des Bergwerksfeldes "Gute Hoffnung" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhrer Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümer des Bergwerksfeldes "Zukunft-Erweiterung" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.  
Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungfläche kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungfläche ist danach nicht zu rechnen.  
Über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt.
- Werbeanlagen**  
In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrVG und § 9 FStrG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eventuelle Beleuchtung ist zur Bundes- oder Landesstraße hin so abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Schaufenster sind ebenfalls zur Bundes-/ Landesstraße hin abzusichern; den Verkehrsteilnehmer ablenkende Gestaltungen sind nicht hinnehmbar. Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Bundes-/Landesstraße entsteht. Innerhalb der 40,0 m Anbaubeschränkungszone ist die Fassadengestaltung so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 264/ L 12 nicht gefährdet werden.
- Telekommunikationslinien**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Markblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Bergbau**  
Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich über dem auf Steinkohle, Galmei, Blei- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Gute Hoffnung" sowie Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Zukunft-Erweiterung". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Gute Hoffnung" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhrer Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.  
Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
- Sumpfungmaßnahmen**  
Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Kampfmittel**  
Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt keine Hinweise auf Bombenblindgänger/Kampfmittel. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Da-her sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
MI Mischgebiet  
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO  
0,4 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
①,2 - ①,6 Geschossflächenzahl (GFZ)  
II - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
ϕ137,25 Höhenbezugspunkte (z.B. 137,25 m ü. NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
o Offene Bauweise  
— Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung § 9 (7) BauGB  
LPB VI LPB, Lärmpegelbereiche § 9 (1) Nr. 24 BauGB

### Kennzeichnungen

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (8) Nr. 1 BauGB
- Vermesserangaben / Bemaßung
- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD Flachdach
- Anzahl der Vollgeschosse
- Längenmaß
- Parallelmaß
- Winkelmaß
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorf. Höhen
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
- Windrose (UTM-Koordinaten: X 32315072,15 Y 5633041,35)

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW. S. 759, ber. 2019 S.23).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

### Übersicht (ohne Maßstab)



**Entwurf**  
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 - 97316 0, Mail: vdh@vdh-projekt.de

**Plangrundlage**  
Dieser Plan wurde auf Grundlage vom Vermesser Franken mit Stand vom Januar 2016 erstellt.

**1. Aufstellung**  
Der Ausschuss für Bau- & Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**3. Auslegungsbefehl**  
Der Ausschuss für Bau- & Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**5. Beteiligung der Behörden**  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**7. Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**  
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach der öffentlichen Bekanntmachung am ..... öffentlich ausliegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**8. Bekanntmachung**  
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**GEMEINDE LANGERWEHE**  
Bebauungsplan Nr. E 10  
Gewerbegebiet "Am Steinchen"  
2. Änderung

**VDH**

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-17-66-BP-01-01    Maßstab: 1 : 500    Stand: 13.11.2019

bearbeitet: SCH    gezeichnet: SCH / YM