

Gemeinde Langerwehe - Bebauungsplan F20 „Neue Töpfersiedlung“

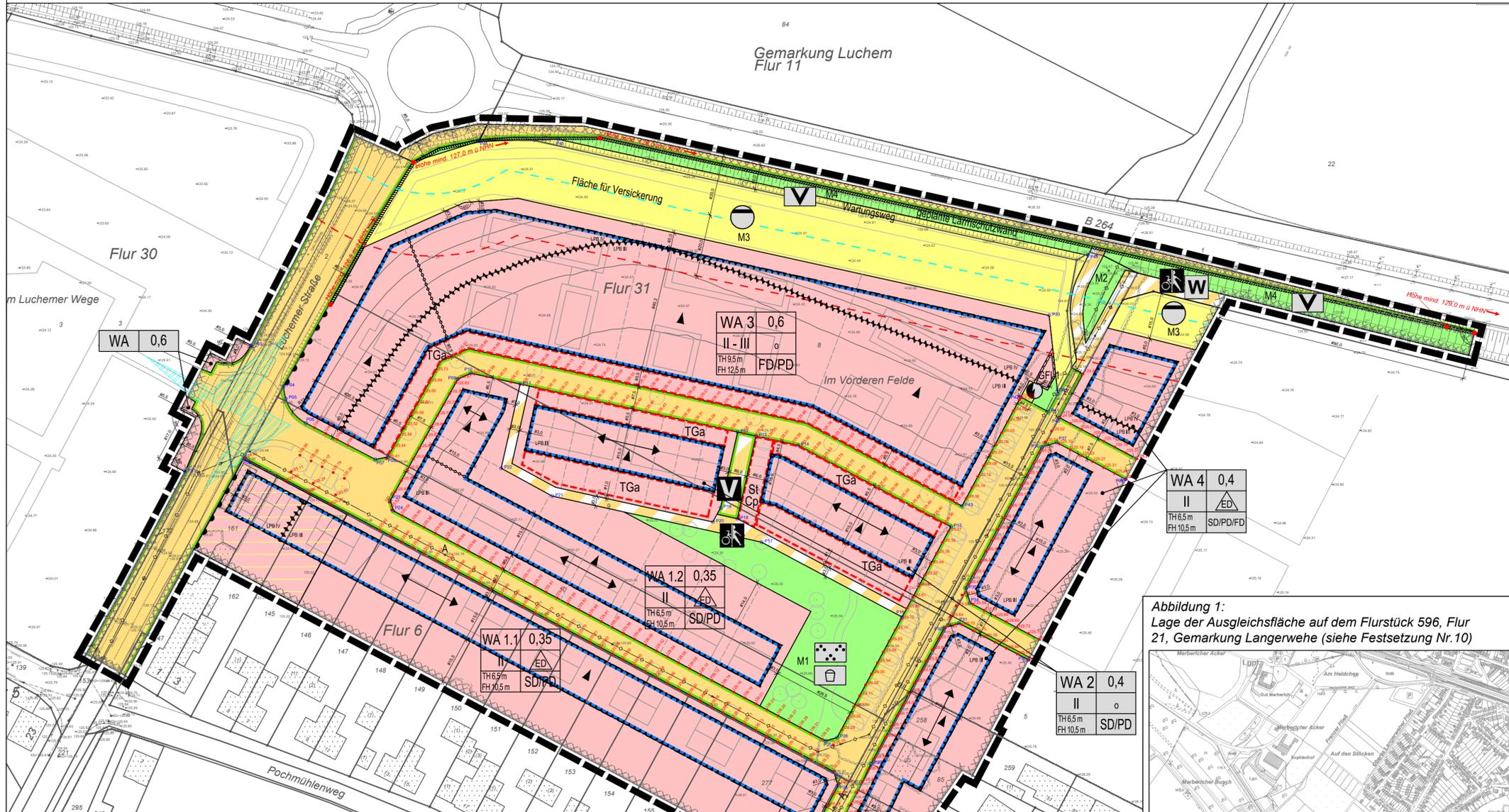
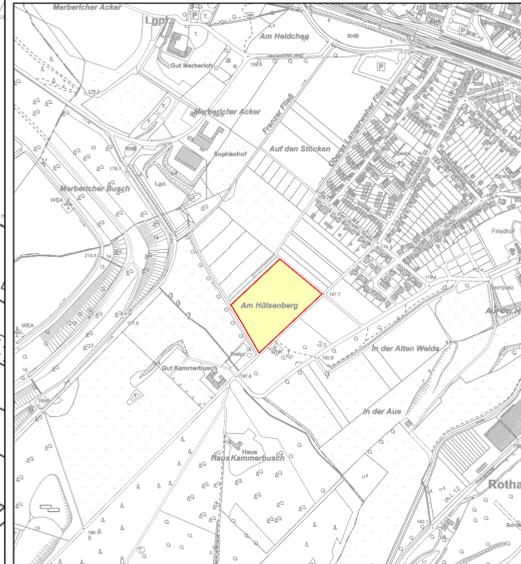


Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 596, Flur 21, Gemarkung Langerwehe (siehe Festsetzung Nr. 10)



<p>RECHTSGRUNDLAGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, 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 <p>Anlagen zum Bebauungsplan: - Begründung vom 28.02.2022</p>	<p>P01 X=32314202.0892 Y=5633338.6224 P02 X=32314221.2150 Y=5633342.9720 P03 X=32314233.1865 Y=5633379.3526 P04 X=32314233.5571 Y=5633366.1743 P05 X=32314234.2248 Y=5633362.1807 P06 X=32314240.6467 Y=5633354.2821 P07 X=32314262.8045 Y=5633340.5779 P08 X=32314266.6627 Y=5633343.3672 P09 X=32314289.0397 Y=5633368.4679 P10 X=32314293.2336 Y=5633370.3621 P11 X=32314308.9088 Y=5633366.8708 P12 X=32314378.2084 Y=5633351.4360 P13 X=32314384.0649 Y=5633350.1316 P14 X=32314397.4917 Y=5633347.1411 P15 X=32314446.1652 Y=5633320.9558 P16 X=32314480.6248 Y=5633291.8438 P17 X=32314385.8700 Y=5633315.9209 P18 X=32314378.1339 Y=5633323.4894 P19 X=32314372.7683 Y=5633326.9987 P20 X=32314370.3247 Y=5633322.4568 P21 X=32314319.1313 Y=5633330.7854 P22 X=32314302.8684 Y=5633339.7372 P23 X=32314267.5389 Y=5633329.4054 P24 X=32314268.5349 Y=5633326.0309</p>	<p>P25 X=32314406.2551 Y=5633251.9391 P26 X=32314409.9129 Y=5633253.0439 P27 X=32314408.8566 Y=5633242.0220 P28 X=32314410.2076 Y=5633237.5596 P29 X=32314420.7368 Y=5633244.6240 P30 X=32314444.0820 Y=5633288.3675 P31 X=32314448.8160 Y=5633289.7945 P32 X=32314470.8766 Y=5633278.0414 P33 X=32314477.4937 Y=5633388.9487 P34 X=32314452.3483 Y=5633296.4106 P35 X=32314450.9117 Y=5633301.1650 P36 X=32314475.1466 Y=5633346.5756 P37 X=32314479.9039 Y=5633348.0146 P38 X=32314501.9040 Y=5633336.1812 P39 X=32314480.2249 Y=5633363.7154 P40 X=32314480.7771 Y=5633356.0475 P41 X=32314477.1762 Y=5633357.9824 P42 X=32314468.4371 Y=5633362.6781 P43 X=32314449.6971 Y=5633327.5721 P44 X=32314489.9626 Y=5633408.2851 P45 X=32314321.1137 Y=5633445.8654 P46 X=32314295.8063 Y=5633445.0577</p>
--	--	--

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom 06.09.2018 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht worden am

Langerwehe, den

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom 07.10.2021 in der Zeit vom 17.11.2021 bis 07.01.2022 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 - III 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
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, 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: GFLI - 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
 - Hohe 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
 - Ober/Unten 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 Begrünungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
 - Grundstücke, die an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.
 - Sichtfelder (nach RAST 06)

Übersichtsplan



M 1: 10.000 im Original

Gemeinde Langerwehe
Bebauungsplan F20
„Neue Töpfersiedlung“

M 1: 10.000 im Original

Stand : 05.11.2021 / 28.02.2022 Entwurf / Satzung

Gemarkung Langerwehe
Flur 5, 6, 30, 31

MAßstab 1: 1000 im Original

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