



Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.
 - Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Innerhalb des Baugbietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen und Carports sowie PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe (siehe Hinweis).
Garagen und Stellplätze sind zufahrtsseitig in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.
Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (Ausnahme: Gartenhäuser bis zu 30 m² Brutto-Rauminhalt)
 - Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Im Plangebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Natur und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Fläche und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB**
In Verbindung mit dem geplanten Vorhaben sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaft, Vegetation und Fauna zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Eingriffsminderung für diese Schutzgüter ergibt sich damit nicht. Für das Schutzgut Boden sind vorhabenspezifisch keine Minderungsmaßnahmen möglich.
Folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
Boden
Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).
Wasser
Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:
- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
Vegetation
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollen auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sowie die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen der angrenzenden Lindenreihen zzgl. 1,50 m
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Um einen pflanzbaren Abstand zum östlich an das Baugrundstück angrenzenden Friedhof zu wahren, wird ein 5,00 m breiter, öffentlicher Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzliste festgesetzt.
 - Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Der zwischen den geplanten Stichwegen, entlang der Straße Rymelsberg vorhandene Grünstreifen wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Hinweise

- Bodendenkmalschutz**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalschutz, Außenstelle Nideggen, Zährnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 0241 25 90300, Fax 0241 25 90319, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalschutz für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem vermehrt Kampfmittelhandlungen stattfanden. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ortungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistationsstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 und in der geologischen Untergrundklasse T gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149, Anwendungsteil von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte.
In einem Teilbereich des Baugbietes stehen Böden an, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Verdichtung und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bodenschichten wechseln auf kurze Distanz in ihrer Verbräunung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teilbereich des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau. Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Im Bereich der übrigen Bauflächen steht Festgestein in Form von Ton- und Sandstein entsprechend den Bauklassen 6 und 7 an. Zum Teil kann dieser oberflächennah angetroffen werden. Aufgrund des inhomogenen Baugrundes im Plangebiet werden weitere Baugrunderkundungen je Grundstück im Zuge der Hochbauplanung empfohlen.
- Grundwasserhältnisse**
Das Baugbiet Rymelsberg lässt aufgrund der Lage oberhalb des Gebirgssockels keine Angabe hinsichtlich eines durchgehenden freien Grundwasserspiegels zu. Bei den im September 2018 abgeteufelten Bohrungen wurde bis zur Endteufe von ca. 5,3 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen. Die Ausrichtung des Grundwasserfließverhaltens an Schichtgrenzen und Klüftflächen ermöglicht keinen homogenen Grundwasserspiegel. Das Baugbiet liegt nicht innerhalb einer ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone.
- Stellplatzsatzung**
Maßgebend für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist die Satzung der Gemeinde Langerwehe über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Ablösebeiträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 08.12.2017.
- Artenschutz**
Für die im Vorhabensbereich und seinem näheren Umfeld vorkommenden nicht-planungsrelevanten Vogelarten kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht von vornherein ausgeschlossen werden, da eine Brutansiedlung von 6 Arten in Gehölzen des Vorhabensbereiches festgestellt wurde. Die Betroffenheit der Artengruppe ist deshalb im Rahmen von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verhindern (siehe ASP II Kapitel 6.1).
- Ökologischer Ausgleich**
Der Ausgleich des ökologischen Defizits in Höhe von 18.264 Biotopwertpunkten wird insgesamt über eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Durch die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Langerwehe, Flur 21, Flurstück 596 ergibt sich eine Aufwertung von 83.385 Biotopwertpunkten. Es verbleibt ein Überschuss von 65.121 Biotopwertpunkten (siehe LBP Kapitel 6.2). Der Ausgleich wird vertraglich mit dem Erschließungsträger gesichert. Darüber hinaus wird zur Sicherstellung und Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Langerwehe und dem Kreis Düren geschlossen. Beide Verträge müssen bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und § 4 BauNVO**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Fl max. 10,00 m maximale Firsthöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO**
- o Offene Bauweise
 - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- o Straßenbegrenzungslinie
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsüberlagerter Bereich
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB**
- o öffentliche Grünfläche
 - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o Erhaltung: Bäume
 - o Erhaltung: Baumgruppen
- 15. Sonstige Planzeichen**
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - o > 17° geneigtes Dach / Neigung > 17°
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - o Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
- o mögliche Grundstücksteilung

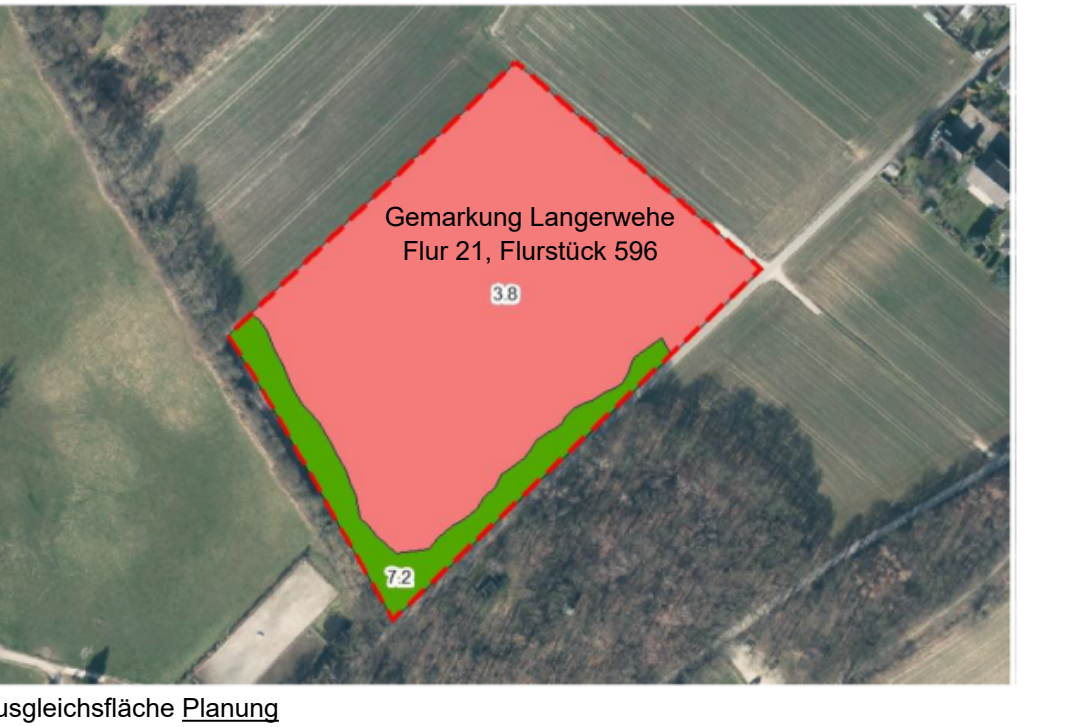
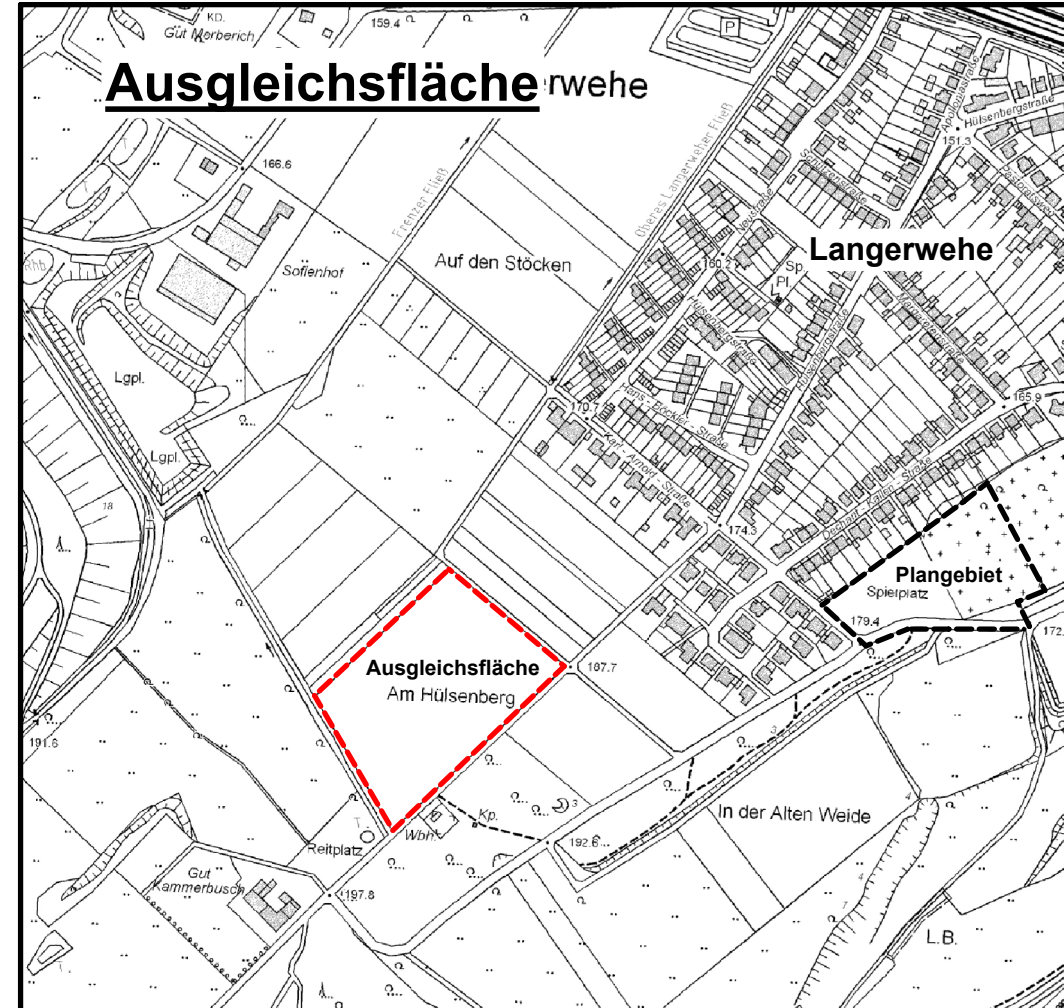
Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan gegenwärtig die rechtsmäßigen Grenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und zur Zeit mit der Örtlichkeit und dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt. Auf dieser Plangrundlage wurde die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt.

Plangrundlage "Baugebiet Rymelsberg, Langerwehe"
Gemarkung Langerwehe
Flur 19
Flurstück: 1179 (Alt 99, 312, 313, 463, 464, 478)
gemessen am: 30.07. - 14.09.2018
Aachen, den 09.09.2019

Lagesystem ETRS489
Höhensystem NNH (DHHN92)

Dipl. Ing. Hagen Lenzke
Offentl. best. Verm.-Ing.
Jülicher Straße 213
52070 Aachen
Telefon (0241) 65 0 66
Telefax (0241) 61 5 93
e-mail: info@vermessung-aachen.de



Verfahrensleiste

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV)
Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO)
Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
- F 21 Langerwehe "Rymelsberg" - ist gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom 20..... gefasst worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am dem 20..... für die Dauer einer Woche ortsüblich bekannt gemacht.

Langerwehe, den 20
Der Bürgermeister
(Göbbels)

Der Bebauungsplan - F 21 Langerwehe "Rymelsberg" -
ist gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom 20..... in der Zeit vom 20 bis 20 öffentlich ausgelegt worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20 von der Auslegung benachrichtigt.

Langerwehe, den 20
Der Bürgermeister
(Göbbels)

Der Bebauungsplan - F 21 Langerwehe "Rymelsberg" -
ist vom Rat der Gemeinde Langerwehe gem. § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung vom 20 als Satzung beschlossen worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan - F 21 Langerwehe "Rymelsberg" - in Kraft getreten.

Langerwehe, den 20
Der Bürgermeister
(Göbbels)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
- F 21 Langerwehe "Rymelsberg" - wurde gem. § 10 (3) BauGB am 20 öffentlich bekannt gemacht.

Angaben zu Pflanzgröße, Pflanzabstand und Pflege für den öffentlichen Bereich siehe LBP, Kapitel 5

Langerwehe, den 20
Der Bürgermeister
(Göbbels)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW

Dachform
Innerhalb des WA sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

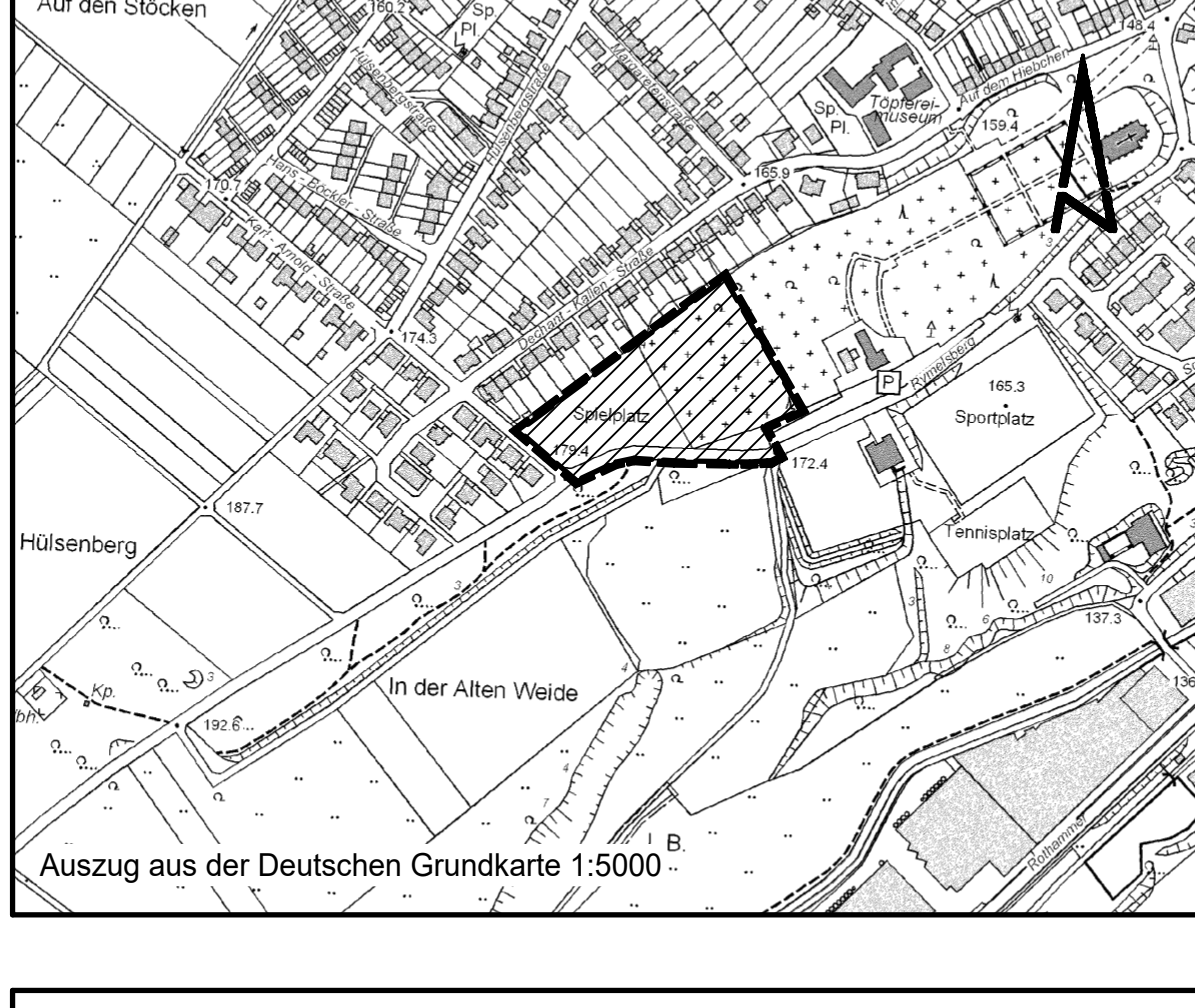
Dacheindeckungsmaterialien
Es sind nur schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine gisiereten oder mit gasienten versehenen Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Einfriedigungen
Als Grundstückseinfriedigungen können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedigungen verwendet werden. Die Verwendung von Betonzäunen ist unzulässig. Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen und nicht nach der Straßenseite zu öffnen sein.

Langerwehe, den 20
Der Bürgermeister
(Göbbels)

- 9. Planzgebote für private Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Die Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll als Natur- und Landschaftsgärten erfolgen und dauerhaft erhalten werden. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet (Vorgärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig. Mindestens 25 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubbäumen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. 2 x x mB, Höhe mind. 100-150 cm). Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind nicht zulässig. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.
- 10. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird einheitlich auf mindestens 0,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Endausbauhöhe) festgesetzt; gemessen in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze des betreffenden Grundstückes.
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die maximale Firsthöhe als Höchstmaß mit 10,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Endausbauhöhe) festgesetzt; gemessen in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze des betreffenden Grundstückes.
Diese Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

- Pflanzliste**
- Für den Bereich der privaten Grundstücke:
- | | |
|---|---|
| Bäume | Sträucher |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Cornus sanguinea - Hartriegl |
| Acer campestre - Feldahorn | Corylus avellana - Haselnuss |
| Alnus glutinosa - Schwarzerle | Crataegus monogyna - Weißdorn |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Crataegus oxycantha - Zweigirfiger Weißdorn |
| Fraxinus excelsior - Esche | Ligustrum vulgare - Rainweide |
| Pyrus communis - Holzbirne | Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Prunus spinosa - Schiehe |
| Prunus padus - Traubenkirsche | Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere |
| Quercus petraea - Traubeneiche | Rosa canina - Hundrose |
| Quercus robur - Stieleiche | Salix aurita - Christenweide |
| Sorbus aucuparia - Eberesche (Vogelbeere) | Salix caprea - Salweide |
| Tilia cordata - Winterlinde | Salix chirensis - Aschweide |
| Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball | Salix viminalis - Halbwilde |
| | Sambucus nigra - Holunder |
| | Viburnum lantana - Schneeball |
| | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
- Für den Bereich der öffentlichen Grundstücke:
- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Bäume | Sträucher |
| Acer campestre - Feldahorn | Corylus avellana - Haselnuss |
| Betula pendula - Sand-Birke | Rosa canina - Hundrose |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Fraxinus excelsior - Gemeine Esche | Cornus sanguinea - Blut-Hartriegl |
| Quercus robur - Stieleiche | Salix caprea - Salweide |
| Sorbus aucuparia - Vogelbeere | Ligustrum vulgare - Liguster |



GEMEINDE LANGERWEHE
SCHÖNTHALER STRASSE 4 · 52379 LANGERWEHE

Bebauungsplan F 21 "Rymelsberg"

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Maßstab 1: 500 November 2019