GEMEINDE GANGELT

B-PLAN NR. 53
ZUM GELINDCHEN/II - BIRGDEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ 0,5 überschritten werden.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
3.2 Garagen und Carports sind außer in den für sie vorgesehen Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Straßenraum sind in der zeichnerischen Darstellung nur als nachrichtlicher Eintrag zu verstehen. Die tatsächliche Lage der Stellplätze ist der städtebaulichen Nutzung und den verkehrlichen Erfordernissen, insbesondere den Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken, anzupassen und kann um bis zu 6 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

7. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum sind in der zeichnerischen Darstellung nur als nachrichtlicher Eintrag zu verstehen. Die tatsächliche Lage der Pflanzungen ist der städtebaulichen Nutzung und den verkehrlichen Erfordernissen, insbesondere den Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken, anzupassen und kann um bis zu 6 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

8.1 Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.
8.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen.
8.3 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
8.4 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Doppelhauseinheiten sind zeitgleich zu errichten.
8.5 Als Fassadenmaterial der Baukörper sind rot-rotbraune und gebrochen weiß

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- WR REINES WOHNGEBIET
- W A ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- M D DORFGEBIET
- M I MISCHGEBIET
- M K KERNGEBIET
- G E GEWERBEGEBIET
- S O SONDERGEBIET

- z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- z.B. II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MINDEST- / HÖCHSTGRENZE
- z.B. (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- S STAFFELGESCHOSS
- z.B. GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. GFZ (1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- z.B. GF 500 m² GESCHOSSFLÄCHE
- z.B. GR 500 m² GRUNDFLÄCHE
- z.B. 3,0 BAUMASSENZAHL

HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN:
- z.B. TH 7,00 TRAUFHÖHE (HÖCHSTMASS)
- z.B. FH 8,50 FIRSTHÖHE (HÖCHSTMASS)
- z.B. OK 8,00 OBERKANTE (HÖCHSTMASS)

- O OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GA UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR CARPORTS, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- TGa TIEFGARAGE
- GSt,GCp GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSCARPORTS
- GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB
- DURCHGANG, DURCHFAHRT, ARKADE, AUSKRAGUNG
- z.B. LH 2,5 LICHTE HÖHE (MINDESTMASS)

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- F+R FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- DAUERKLEINGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB

- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR WALD

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, MÖGLICHE STANDORTE
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG. § 9 (1) NR. 14 BAUGB

- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB

- ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- D BAUDENKMAL
- LB GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- ND NATURDENKMAL
- OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG

- ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSZEICHEN
- LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METER

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- DURCHFAHRT, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- ABRISS
- TRAFOSTATION
- SCHALTKASTEN
- TELEFONHÄUSCHEN
- STRASSENLATERNE
- A ANSCHLAGSÄULE
- MAST
- +62.25 HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
- ZAUN

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Heinz-Nixdorf-Str. 18,
41179 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35299 0

ORT: MÖNCHENGLADBACH
DATUM:

ES WIR BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

…….., DEN

1 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ObVI

……., DEN

2 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

3 MIT SCHREIBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

4 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

5 DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

6 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN AM ALS SATZUNG U. DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

7 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

Index : 01	Änderung: Garagen	Datum :	Gez :
Plan-Nr.: PM-B-04-21-B-01-01	Maßstab: 1: 500	Datum: 13.09.2005	
Bearbeiter: Methner	Zeichner: Michalke	Geprüft:	

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Heinz-Nixdorf-Str. 18,
41179 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35299 0