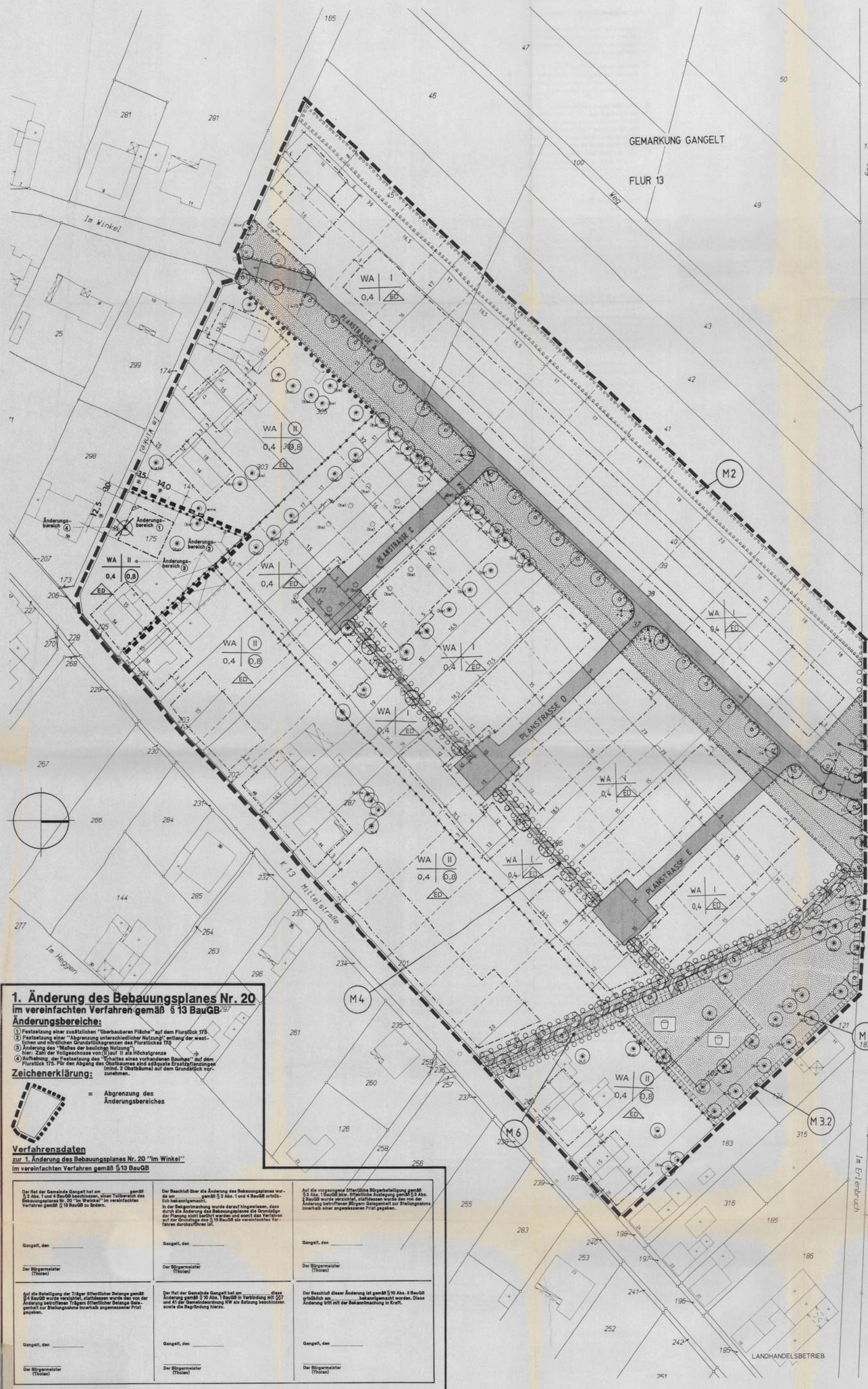


GEMEINDE GANGELT



BEBAUUNGSPLAN NR.20

"IM WINKEL"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind alle nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß §19 Abs.4 (1) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen.
Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß §19 Abs.2 (4) BauNVO bei 1-geschossiger Bauweise eine maximale Höhe von 4,00m gemessen ab dem niedrigsten Schnittpunkt der Außenwand baulicher Anlagen mit der Geländeoberkante nicht überschreiten. Bei 2-geschossiger Bauweise gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00m. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe oder der obere Abschluss der Wand.

3. **Grundstücksgrößen**
Die Grundstücksgrößen dürfen bei Einzeleingebäude 400qm, bei Doppelhausbauweise 250 qm nicht unterschreiten.

4. **Garagen**
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00m Länge anzuordnen. Die Garagenöffnungen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen nicht überschreiten.

5.0 **Erhaltungs- und Pflanzgebote (gemäß §9 Abs.1, Nr. 25 BauGB)**

5.1 Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abtragungen, Geländehochrücken und Verengungen unzulässig. Abtragungen sind nur im Bereich der Straßeneinfriedungen zulässig, sofern die unbedingt notwendigen dazu besteht. Im Fall von unvermeidbaren Abtragungen von Satz 1 ist die Erhaltung der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18002 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS - LGA) sind zu beachten.

5.2 Für Bäume und Baumgruppen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind bei Abgang adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.3 In den privaten Vorgärten ist entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum je ein kleinkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der im Nachbargrundstück NW festgesetzte Mindestanzahl von 2m ist zu beachten. Je Straßenseite ist nur eine Baumart zu verwenden: Pflanzliste 2, Kleinkronige Bäume als Hochstamm.

5.4 Entlang der Fußwege sind auf den privaten Grundstücken heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu verwenden. Anlage mindestens einreihig, Pflanzabstand 3 Stk./lm / Pflanzliste 5.

5.5 Auf den privaten Grundstücken ist im Bereich der Hausfront auf einem Drittel der Freifläche eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung mit Sträuchern ist in einer Dichte von 1,50m x 1,50m vorzunehmen / Pflanzliste 3.

Zu einem Drittel unter dem gesamten Strauchbestand können folgende blühende Ziersträucher beigemischt werden: Sträucher, Pflanzliste 5.

5.6 Entlang der Grundstücksgrenzen an der nordwestlichen Pflanzgebietsgrenze (= M2) ist auf den privaten Grundstücken eine feine, lockere Feldgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Feldgehölzhecke ist ab der Grundstücksgrenze folgendermaßen anzupflanzen:

- Offenhalten eines Krautsaumes auf 2m Breite
- Pflanzung von Sträuchern in der ersten und zweiten Reihe mit 1m Reihenabstand
- Pflanzung von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern in der dritten Reihe mit 1m Reihenabstand

Aufbau der Pflanzung pro Grundstück von Südwest nach Nordost:

1. Reihe: Sträucher, Pflanzgröße Str. 2 x v. 60 - 100
- 2 Weiden
- 2 Haseln
- 3 Hundrosen
- 2 Wasserschiebel
- 3 Ohrschnecken
- 2 Schilfen

2. Reihe: Sträucher, Pflanzgröße Str. 2 x v. 60 - 100
- 1 Weiden
- 2 Haseln
- 2 Hundrosen
- 1 Wasserschiebel
- 2 Pfaffenhütchen
- 2 Ohrschnecken
- 2 Schilfen

3. Reihe: Heister, Pflanzgröße He. 2 x v. 8 - 125 - 150 und Sträucher, Pflanzgröße Str. 2 x v. 60 - 100
- 2 Haseln
- 3 Wasserschiebel
- 2 Ebereschen
- 1 Feldahorn
- 2 Pfaffenhütchen
- 2 Schilfen
- 1 Feldahorn

5.7 Die Straßeneingangsflächen (= M3.1) sind auf 70% der Gesamtfläche als gestufte, gruppenweise Gehölzpflanzungen anzulegen.

Die Spießpflanzung ist zu 3 Seiten mit einer Feldgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (= M3.2).

In der Grünfläche an der Planstraße ist entlang der privaten Grundstücksgrenzen auf einer Breite von 4 - 6 m eine Feldgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (= M3.3.1).

Die Pflanzflächen (= M3.3.2) sind als gestufte Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt in Reihen von 1x1m, mit anteilig 70% Sträuchern und 30% Bäumen / Pflanzliste 1, 2 und 3. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

In der Grünfläche (= M3.3.1) sind entlang der Planstraße Straßenbäume in 10m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Weiden zu verwenden.

In der Grünfläche zwischen Mittelstraße und Im Winkel (= M3.3.2) sind entlang der Fußwege kleinkronige Bäume als Hochstämme in einem Abstand von 10m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten / Pflanzliste 2.

5.8 Entlang der Fuß- und Radwege sind kleinkronige Bäume als Hochstämme in einem Abstand von 10m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (= M4) / Pflanzliste 2.

5.9 Zu den Pflanzflächen der Maßnahmen M2 und 3 ist auf den privaten Grundstücken mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

6.0 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß §9 Abs.1 (20) BauGB)**
Die vorhandene Streuhecke im nördlichen Bereich des Pflanzgebietes ist einschließlich ihres Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten und durch ergänzende Neupflanzungen zu erweitern (= M.5). Die Wasserflächen sind extensiv zu pflegen. Die Obstbäume sind so zu ergänzen, daß je 100 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum steht. Zu pflanzen sind Hochstamm - Obstbäume / Pflanzliste 4.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach §81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1986 (GV NW S.419) sowie geändert am 24.11.1992 (GV NW S.467) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen:

1. Die Dachneigung darf bei 1-geschossiger Bauweise 45°, bei 2-geschossiger 37° nicht überschreiten.

2. Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,20m erreichen und sind als Hecke, Holzzaun oder durchgrünte Mauerwerkzaun auszuführen. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und außerhalb bis zu einer Länge von 3m, gemessen ab der rückwärtigen Baugrenze, eine Höhe von 1,70m erreichen. Einfriedungen im Bereich zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,60m nicht übersteigen.

KENNZEICHNUNGEN

Das Pflanzgebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Weidewaldhaas. Das gesamte Pflanzgebiet liegt in einem Ausgabebereich der natürlichen Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche absteigt. Bei der Gestaltung baulicher Anlagen sind besondere Anforderungen hinsichtlich des hohen Grundwasserspiegels zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, daß in der Nähe des Pflanzgebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebe, ein Landarbeitsbetrieb, eine Tiererzeugungs- sowie ein Tiererzeugungsbetrieb bestehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
III	Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4		Grundflächenzahl
0,8		Geschoßflächenzahl
ED	Bauweise/Baugrenze	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---		Baugrenze
---	Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
---		Fuß- und Radweg
---		Straßenbegrenzungsfläche
---	Flächennutzungen	öffentliche Grünfläche
---		Zweckbestimmung Spielplatz
---		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
---		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gemäß Pflanzliste 1, 2 und 3
---	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---		Parzellierungsvorschlag
---		Anpflanzung von Bäumen gemäß Pflanzliste 5
---		Erhaltung vorhandener Schnittdecken
---		Anpflanzung von Bäumen gemäß Pflanzliste 2
---		Erhaltung vorhandener Bäume

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Winkel"

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

Änderungsbereich:

- Festsetzung einer zusätzlichen "überbauten Fläche" auf dem Grundstück 175.
- Festsetzung einer "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen des Grundstückes 172.
- Änderung des "Maßes der baulichen Nutzung".
- Aufhebung der Festsetzung des "Erhalten eines vorhandenen Baues" auf dem Grundstück 175. Für den Abgang des Obstabbaues sind adäquate Ersatzpflanzungen (mind. 2 Obstbäume) auf dem Grundstück vorzunehmen.

Zeichenerklärung:

--- = Abgrenzung des Änderungsbereiches

Verfahrensdaten
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Winkel" im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

Der Rat der Gemeinde Gangelth hat am 14.05.1996 gemäß §13 Abs.1 BauGB beschlossen, den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Winkel" im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu ändern.	Der Bebauungsplan ist gemäß §2(1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1995 (BGBl. S.2253) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Gangelth vom 15.03.1994 aufgestellt worden.	Die Beteiligung der Bürger gemäß §3(1) BauGB hat am 05.10.1994 stattgefunden.	Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4(1) BauGB am 13.10.1994 zu dem Bebauungsplan gehört.	Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.01.1996 bis 16.01.1996 öffentlich ausgelegen. Die Dauer der Auslegung wurde gem. 2 Abs. 3 BauGB - Maßnahmen 0 auf 2 Wochen verkürzt.	Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.03.1996 bis 31.01.1996 öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Gemeinde Gangelth hat gemäß §9 Abs.1 (20) BauGB über die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen beschlossen.	Der Rat der Gemeinde Gangelth hat den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB am 18.03.1996 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluß ist gem. §12 Satz 2 bis 5 BauGB am 05.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gangelt, den 14.05.1996 öffentl. best. Verm.-Ing. (gez. Pils) (Pils)	Gangelt, den 14.05.1996 Der Bürgermeister (gez. Aretz) (Aretz)	Gangelt, den 14.05.1996 Der Gemeindedirektor (gez. Gräfe) (Gräfe)	Gangelt, den 14.05.1996 Der Gemeindedirektor (gez. Gräfe) (Gräfe)	Gangelt, den 14.05.1996 Der Gemeindedirektor (gez. Gräfe) (Gräfe)	Gangelt, den 14.05.1996 Der Gemeindedirektor (gez. Gräfe) (Gräfe)	Gangelt, den 14.05.1996 Der Bürgermeister (gez. Aretz) (Aretz)	Gangelt, den 14.05.1996 Der Bürgermeister (gez. Aretz) (Aretz)	Gangelt, den 07.10.1996 Der Gemeindedirektor (gez. Gräfe) (Gräfe)