



Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (Festsetzung nach § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
  - Maximal zulässige Wohneinheiten je Hauseinheit  
Je Hauseinheit sind in dem als WA festgesetzten Gebiet maximal zwei Wohneinheiten zulässig (Festsetzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig.  
In den Baugebieten WA1 und WA2 darf die Höhe der baulichen Anlagen eine Traufhöhe von 6,30 m und eine Firsthöhe von 10,30 m nicht überschreiten. Im Baugebiet WA3 darf die Höhe der baulichen Anlage eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.  
Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen ist der Punkt auf der Straßengrenzlinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist. Es gilt die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

**Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen ist der Punkt auf der Straßengrenzlinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist. Es gilt die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche, ansonsten die geplante Straßenhöhe.**
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)**

**Festlegung der Fußbodenhöhe im Erdgeschoss**  
Für alle Gebiete WA wird für das Erdgeschoss eine maximale Fußbodenhöhe von 0,50 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist der Punkt auf der Straßengrenzlinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist, Maßgebend ist die fertig ausgebauten Verkehrsfläche, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit GA gekennzeichneten Bereichen zulässig. Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss im Zufahrtbereich mindestens 6,00 m betragen. Für die Anlage der Garagen, offenen und überdachten Stellplätze sowie Garagenvorfahrten darf maximal 40 % der straßenseitigen Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15,20 und 25 sind Maßnahmen zur Begrünung im Bebauungsplan festzusetzen.  
Die Maßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung der Bauvorhaben durchzuführen.

Maßnahme 2 M2

Je Grundstückseinheit ist ein klein Kroniger Baum zu pflanzen. Die Grundstücke unter Maßnahme 1 sind hiervon ausgenommen, soweit die rückwärtige Maßnahmenfläche zum eigentlichen Grundstück hinzugerechnet wird. Zur Auswahl stehen Obstbäume, wie unter Maßnahme 1 benannt. Des Weiteren können klein Kronige Laubbäume verwendet werden. Das Nachbarschaftsrecht ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Von den 7 vorhandenen Linden bleiben 4 Stück erhalten. Inwieweit die 3 für den Straßenbau weichen Linden umgepflanzt werden können bleibt im Einzelfall zu prüfen.

**Empfohlene Baumarten (die II. Ordnung entsprechen):**  
Zier-Ahorn, Hainbuche, Birke, Apfelbaum, Blumeneiche, Esche, Eberesche, Linde, Weißdorn, Zierapfel, Ausgangsgröße: Heister, 2XV, HB 100 – 150 cm.

**Einfriedung der Grundstücke:**  
Zu mindestens 50% der Grundstücksgrenzen sind die Grundstücke mit Laubgehölzen als geschnittene Hecke ein zu grünen.  
Empfohlene Laubholzarten für geschnittene Hecken:  
Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Feldahorn (Zwergform)  
Ausgangsgröße: Heister, 2XV, HB 100 – 150 cm.

**Empfohlene Laubholzarten für geschnittene Hecken:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)  
Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Feldahorn (Zwergform)  
Ausgangsgröße: Heister, 2XV, HB 100 – 150 cm.

Maßnahme 3 M3

Als Grünland genutzte Flächen sind als Obstweide herzurichten. Je 100 qm der zur Verfügung stehenden Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Sortenauswahl und Ausgangsgröße gelten entsprechend wie bei Maßnahme 1. Vorhandene Obstbäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.  
Die vorhandene Grasdecke ist zu erhalten und eine Kräuterauskeimung zu zulassen. Die Obstweidenflächen sind mit einer Laubhecke einzufassen. Die empfohlenen Laubholzarten entsprechen denen der Maßnahme 1. Eine Beweidung mit bis zu einer Großvieheinheit pro ha und Jahr ist gestattet bei entsprechenden Schutzmaßnahmen der Bäume.

Unterhaltung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen

Die unter Pkt. 7.2 aufgeführten Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die mit den Maßnahmen angestrebten ökologischen und ästhetischen Funktionen sollen auf Dauer gewahrt bleiben. Ausfallende Bäume, Obstbäume, Heckenränder und Grasflächen sind zu ersetzen.  
Pflege und Erhalt der Maßnahmen obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

5.1 Boden und Gewässerschutz

**5.1.1 Boden**  
Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

**5.1.2 Empfohlene Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenabflusses im Plangebiet**  
Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenschicht (Oberboden) versickert werden. Es wird empfohlen, auf Vollversickerung bei Bau von Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Zuwegungen zu Gebäuden zu verzichten. Dies erreicht man durch Verwendung von Belägen, die eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Geeignete Beläge sind z.B. wasserdruckstabile Verbundsteine, breittufig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc. Zisternen zur Sammlung des Regenwassers von Dachflächen sind im Plangebiet zulässig. Die Größe der Zisterne sollte so bemessen sein, dass sie 50 Liter pro m² bedachter Grundfläche erfasst. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das weitere Entwässerungssystem anzuschließen. Die Verwendung des gesammelten Wassers als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine) schonen die Trink- und Grundwasservorräte der Region. Wird das Wasser zur Gartenbewässerung verwendet, kann es auf diese Weise den unversiegelten Flächen wieder zugeführt werden und somit dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleiben.

Rasensaat

Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2; Aussaatmenge: 30 g / qm. Alternativ kann Heublumensaat verwendet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

- Dachformen**  
In den Baugebieten WA1 und WA3 sind alle Dachformen zulässig. Im Baugebiet WA3, entlang der Waldfuecher Straße, sind nur Satteldächer zulässig.
- Garagen**  
Die Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Dies gilt auch für die Außenwände der Garagen die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.
- Doppelhäuser**  
Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachdeckung und Außenwandgestaltung auszuführen. Die aneinander gebauten Hauseinheiten sind zeitgleich zu errichten.
- Dachaufbauten und Dachanschnitte**  
Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Dachanschnitte (z.B. Terrassen) sind bei Wohngebäuden auf max. zwei Dachflächen zulässig. Dachaufbauten sind auf Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Mindestabstand des Dachaufbaus zur Giebelwand beträgt je 1,00 m
- Materialien**  
Als Material für die Außenfläche der Baukörper sind ausschließlich rot- oder braune und gebrochen weiße Ziegelverkleidungen, oder ebenso getönte oder auch gebrochen weiße Putzfassaden zulässig. Glänzende Materialien für Dach- und Fassadengestaltung sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen**  
Als Einfriedigungen sind nur Hecken und durchdrühte Maschendrahtzäune zulässig. Zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Bauflächen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Der Abstand der Einfriedigung zur Straßengrenzung muss mindestens 0,80 m betragen.

Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 46

- Anbindungsverbot K 17**  
Ein Anbindungsverbot an die K 17 entlang der östlichen Plangebietsgrenze bis hinter die gepflasterte Verkehrsinsel wird festgesetzt. Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der K 17 in diesem Bereich werden aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gestattet.
- Empfehlungen für den Privatbereich**  
Folgende Maßnahmen werden nicht festgesetzt, werden den Grundstückseigentümern jedoch zur Durchführung empfohlen:  
• Extensive Begrünung von Flachdächern (z.B. Garagen).  
• Verwendung überwiegend einheimischer oder naturnaher Laub- und Blütengehölze, Verzicht auf Koniferen.  
• Wandbegrünung z.B. (Garagen u. Giebelwände) aus Efeu, Wilder-Wein, Kletterrosen oder Clematis.  
• In den Bereichen der Grundstücksgrenzen wird die Anpflanzung von Schnithecken den Eigentümern empfohlen.
- Versickerung von Niederschlagswässern**  
Eine Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken ist erlaubt. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Entwässerungssatzung**  
Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gangelt hingewiesen, die beim Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem unbedingt zu beachten ist. Insbesondere muß berücksichtigt werden, das Schmutzwasser nur über einen Revisionschacht an die Kanalisation angeschlossen werden darf.
- archäologische Funde**  
Beim Auftreten von archäologischen Funden besteht Meldepflicht gemäß §§ 15, 16 DSchG NW gegenüber dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege unter Telefonnummer 0228-9834-0.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radwege
- Straßengrenzlinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Hecken

Zeichen der Katasterunterlage

- Vorhandene Gebäude
- 206 Flurstück mit Flurstücknummer
- 151 Höhenpunkte

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- GA Garage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Vorgeschlagene Parzellengrenze

Verfahrensvermerke

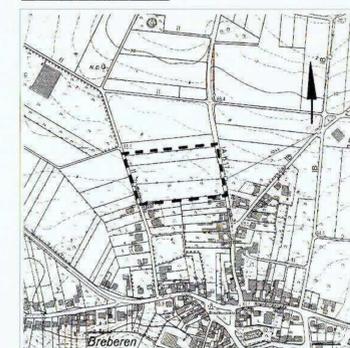
<p><b>1. Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung hergestellt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Beauftragter, den</p> <p>(Siegel) öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur</p>	<p><b>2. Aufstellungsbeschuß</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August (BGBl. I, S. 2141) durch den Beschuß des Rates der Gemeinde Gangelt vom 07. Mai 2002 aufgestellt worden.</p> <p>Gangelt, den</p> <p>(Siegel) Der Bürgermeister</p>	<p><b>3. Bürgerbeteiligung</b> Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 11. Juni 2002 stattgefunden.</p> <p>Gangelt, den</p> <p>(Siegel) Der Bürgermeister</p>	<p><b>4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14. Mai 2002 bis einschließlich 21. Juni 2002.</p> <p>Gangelt, den</p> <p>(Siegel) Der Bürgermeister</p>
<p><b>4. Öffentliche Auslegung</b> Der Bebauungsplan hat - entsprechend dem Offenlegungsbeschuß des Bau und Planungsausschusses der Gemeinde Gangelt vom 17. Sept. 2002 - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nachträglich bekanntmachung in der Zeit vom 7. Oktober bis einschließlich 8. November 2002 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Gangelt, den</p> <p>(Siegel) Der Bürgermeister</p>	<p><b>5. Beschuß über die vorgebrachten Anregungen</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.</p> <p>Gangelt, den</p> <p>(Siegel) Der Bürgermeister</p>	<p><b>6. Satzungsbeschuß</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Gangelt, den</p> <p>(Siegel) Der Bürgermeister</p>	<p><b>7. Bekanntmachung</b> Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.</p> <p>Gangelt, den</p> <p>(Siegel) Der Bürgermeister</p>

**Rechtsgrundlagen**  
BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
BauONW in der Fassung vom 01.08.2000

Die Rechtsgrundlagen gelten immer in der derzeit gültigen Fassung und einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

**Begründung**  
Diesem Bebauungsplan liegt eine schriftliche Begründung bei.

Lage des Plangebiets M 1:5000



Gemeinde Gangelt  
Bebauungsplan Nr. 46  
"Am Schmitter Weg"  
M 1:500  
Entwurfsplanung:  
Dipl.-Ing. Guido Rulands  
Kirchberg 4  
52538 Gangelt-Breberer