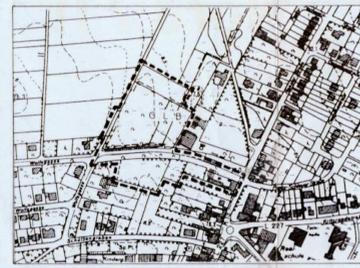


Bebauungsplan Nr. 44 "Gangelt - Nord / II" M. 1:500



Entwurf und Bearbeitung:
Gemeinde Gangelt
Bau- und Planungsamt



ÜBERSICHTSPLAN DGK 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Genäße § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende in WA-Gebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen eingeschrieben:

Nr. 3, Anlagen für Verwaltungszwecke

Nr. 4, Gartenbetriebe

Nr. 5, Turlotellen

Genäße § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergewissungsstätten eingeschrieben.

In den WA-Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen pro Wohnfläche zulässig.
 - Mass der baulichen Nutzung** (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf bei:

1-geschossiger Bauweise eine maximale Höhe von 4,50 m und bei

2-geschossiger Bauweise eine maximale Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenflächen von Anstrich und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO zu verstehen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsflächen, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die angebaute, ausgebaut, oder geplante Straßenhöhe.

Die Flächenhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf bei:

1-geschossiger Bauweise eine maximale Höhe von 9,50 m und bei

2-geschossiger Bauweise eine maximale Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsflächen, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die angebaute, ausgebaut, oder geplante Straßenhöhe.
 - Gärten**

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zaun- und Abfuhr von mindestens 5,00 m Länge anzuordnen. Die Garagentiefe darf die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.
 - Grünlandrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15, 20, 25 BauGB)

Vorbereitung:

Die Begründungsmaßnahmen, als Festsetzung im Bebauungsplan, sollen in einzelnen oder kombinierten Anlagen der privaten Grünanlagen und geschützten Hecken und kleinkronigen Bäumen je Grundstückseinheit vor. Die öffentlichen Grünflächen werden mit Bäumen und Uferpflanzung versehen. Als kleinerer Maßstab wird die Planstraße 1 (Königliche Einhardtstraße) als Alter gestaltet. Freizeitanlagen entlang der Straße auf den privaten Grundstücken werden festzusetzen. Für den noch verbleibenden Ausweisungsbereich auf der Grundlage des Bilanzierungsplans im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die Entwicklungsgesellschaft Gangelt in Absprache mit der Gemeinde Gangelt weitere Ausweisungsmaßnahmen durchführen, sobald hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stehen.
 - Bepflanzung öffentlicher Flächen - Straßenbegrenzung**

Maßnahme 1.1

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Unterpflanzung zu versehen. Empfohlene Pflanzarten:

Baum:	Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
	Crataegus x caryocarpae	Apfelrose
	Fraxinus excelsior „Grosses“	Gemeine Esche
	Prunus cerasifera „Chantelier“	Stachelhirsche
	Quercus robur „Fastigiata“	Silberhirsche
	Sorbus aucuparia „Silberweiser Seidling“	Winter-Linde
	Tilia cordata „Monche“	Stad-Lilje
	Ulmus glabra „Exoniensis“	Stad-Lilje
	Amganspindel	Solitärbaum, 4 x 5, STU 18-20 cm
Unterpflanzung:	Vincetoxicum	Singrinie
	Hypericum minor	Johanniskraut
	Ceanothus „dammert „Eichholz“	Kreuznachel
	Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenmyrthe
 - Maßnahme 1.2**

Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken zur besonderen Gestaltung im Alleencharakter der Haupterschließungsstraße (Planstraße 1, Königliche Einhardtstraße). Der Abstand zwischen Straßengrenze und Bäumen soll 1,50 m betragen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 7 m zu pflanzen, unter Berücksichtigung der Grundstücksabstände kann der Abstand in Einzelfall bis zu 10 m betragen.

Empf. Baumart: Castanea sativa

Ausgangshöhe: Solitärbaum, 4 x 5, STU 18-20 cm
 - Rahmenbegrenzung der Verkehrsflächen bei geschützten Hecken**

Maßnahme 2.1

Entfernung der Grundstücke mit geschützten Hecken. Die Grenzen, seitlich und rückwärtig, je Haus- und Grundstückseinheit, sind mit einer geschützten Hecke zu versehen. Unter Berücksichtigung des Nachbarnachbarschaftsrechts ist die Höhe bis zu 2 m frei wählbar. Die der Anliegerstraße zugewandte Grundstückskante (Vorpark) ist von Einfriedung in Form von Hecken und Zäunen frei zu halten.

Empfohlene Pflanzarten für geschützte Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Baldachn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus ovata	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Liguster
Cornus mas	Kornelährchen
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 6 BauNVO i.d.F. des Besondereintragungsbeschlusses)
 - Einfriedigungen**

1. Im Bereich der Gemeindefläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind Einfriedigungen aus Mauerwerk bis 2 m Höhe entlang der Verkehrsflächen der Planstraßen 1 und 3 sowie der seitlichen Nachbargrenzen zulässig.

Im Bereich der Einfriedigungserweiterung entlang der Planstraße 1 sind zur Sicherstellung der baulichen Festsetzung eines Pflanzgürtels zum Anpflanzen von Bäumen (Planstraße 1, Königliche Einhardtstraße) Rücksprache zur Aufzucht von Bäumen zu bestehen. Die Gestaltung der Einfriedigungsmauer entlang der Planstraße 1 hat in Abstimmung und mit Zustimmung der Gemeinde Gangelt zu erfolgen.

2. Für den Bereich der Flächen entlang der Planstraße 2, deren Bebauung über einen weiteren Bebauungsplan realisiert werden kann, wird die unter 5.1. beschriebene Entwässerungslösung in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt.
 - Rahmenbegrenzung der Verkehrsflächen bei der Erschließungsstraße**

Die Baugrundstücke östlicher der Straßenbegrenzungslinie sind mit Rücksicht auf die Gestaltung der Straße zu versehen. Die Einfriedigungen sind mit einem Pflanzgürtel aus Bäumen zu versehen. Die Einfriedigungen sind mit einem Pflanzgürtel aus Bäumen zu versehen. Die Einfriedigungen sind mit einem Pflanzgürtel aus Bäumen zu versehen. Die Einfriedigungen sind mit einem Pflanzgürtel aus Bäumen zu versehen.

- Äußere Gestaltung von Gebäuden**
 - Dachformen**

Die Dachneigung darf bei 1-geschossiger Bauweise 45°, bei 2-geschossiger Bauweise 30° nicht überschreiten.

Der Dachüberstand darf einseitig, der Dachneigung an der Traufseite maximal 0,80 m, an der Giebelseite 0,40 m betragen.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung (Material und Farbe) einseitig anzustellen.
 - Erdbecken**

Es sind Schrägdachbecken, Flachdachbecken sowie Satteldachbecken zulässig. Alle Dachbecken müssen beidseitig einen senkrechten Wandabschluss erhalten.

Gebäude sind in ihrer Gesamtlänge nur bis zu 50 % der Fassadeneinzelhöhe zulässig. Deren Mindestabstand zum First muß mind. 1,00 m betragen.

Die Länge der einzelnen Giebel darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten; der seitliche Abstand zur Giebelwand muß mind. 1,00 m betragen.

Dachaufbauten, die aus der Fassade entwickelt sind (Zwerggiebel oder Flachdachgiebel) dürfen eine Breite von bis zu 3,50 m haben.
 - Fassaden- und Dachgestaltung**

Die Oberflächen der Außenwände sind bei zusammenhängenden Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung oder als Dachdeckung sind nicht zulässig.

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Ton- oder Ziegeldachziegel oder Beton- oder Asphaltziegel zu versehen. Einseitig sind auch Dachziegel, Stein- oder Ziegeldachziegel zulässig.
 - Garagen**

Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild d. Material des zugehörigen Hauptgebäudes entsprechen.

Für die Dächer von Garagen sind ebenfalls Einrichtungen d. Solartechnik zulässig.
- Erhalt von Bäumen**

Maßnahme 3.2

Vorhandene Bäume, soweit sie von guter Vitalität sind, sollen erhalten bleiben. Dies schließt die Pflege, Entschärfung und den Bedarf für den Anfall der Neupflanzung mit ein. Im Einzelfall kann die Maßnahme 3.0 auf die Maßnahme 3.2 angerechnet werden.
- Temporäre Grünflächen**

Maßnahme 4.0

Soweit und solange die im Bebauungsplan dargestellten Teilflächen von Bebauung (Anderer B-Planverfahren) nicht in Anspruch genommen werden, sind diese in einfacher Weise mit Raseneintrag zu versehen oder als Grünland zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als dauerhafter Lagerplatz ist zu vermeiden.

Raseneintrag: Landschaftsreife RSM 1.1.
- Die zuvor aufgeführten Maßnahmen (M 1.1 - M 4.0) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die mit den Maßnahmen angestrebten ökologischen Funktionen sollen auf Dauer gewahrt bleiben. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.**

Die Pflege der öffentlichen Flächen übernimmt die Gemeinde oder ein hierfür beauftragtes Fachunternehmen.

Die Pflege der Hecken und Bäume auf den privaten Flächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**

5.1 Das gemäß dem hydrologischen Gutachten eine vollständige Versickerung mit wirtschaftlich- und flächenmäßig angemessenen Aufwand nicht möglich ist, wird für den Bereich der WA-Gebiete entlang der Planstraßen 3, 4 und 5 ein Minderndes Entwässerungssystem gemäß mit dem etwa 90 % des Laborversuchsergebnisses versickert werden kann. Für das restliche Wasser wird ein gedrosselter und kontrollierter Überlauf in das Kanalnetz sichergestellt.

5.2 Das Oberflächenwasser der MI-Gebiete entlang der Planstraße 1 wird wegen der dort zu erwartenden stärkeren Belastung mit Schadstoffen direkt dem Nachbarnachbarschaft zufließen.

5.3 Für den Bereich der Flächen entlang der Planstraße 2, deren Bebauung über einen weiteren Bebauungsplan realisiert werden kann, wird die unter 5.1. beschriebene Entwässerungslösung in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. I 1998 S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Einmündigkeitsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts**
(Planzonenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**
(Landesbauordnung - BauO NW) vom 07. März 1995 (GV NW S. 218, 987, 1047, NW 232), geändert am 21.10.1998 (GVBl. I S. 487)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 839), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458), am 27.05.1997 (BGBl. I S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 04.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481)
- Textliche Festsetzungen**
nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gestalterische Festsetzungen**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen**
(Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, NW 77)
- Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und einschl. aller zugehörigen Verordnungen.

PLANZEICHEN

- (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung**
- | | | |
|----|---|-------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | Der Bürgermeister |
| MI | Mischgebiet | (Tholen) |
| ED | Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Kindergarten) | (Siegel) |
- Maß der baulichen Nutzung**
- | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------|
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse (ab Holzbau) | gez. Tholen |
| z.B. 0,4 | Grundflächenzahl | (Tholen) |
| z.B. 0,8 | Geschossflächenzahl | (Tholen) |
- Bauweise / Baugrenzen**
- | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------|
| o | Offene Bauweise | Der Bürgermeister |
| △ | Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig | (Siegel) |
| □ | Baugrenze | gez. Tholen |
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- | | | |
|---|--------------------------------|----------|
| □ | Flächen für Versorgungsanlagen | (Tholen) |
| ○ | Elektrizität | (Tholen) |
- Verkehrsflächen**
- | | | |
|---|-------------------------|----------|
| □ | Straßenverkehrsflächen | (Tholen) |
| □ | Straßenbegrenzungslinie | (Tholen) |
- Erhaltungs- und Pflanzgebote**
- | | | |
|---|--|-------------------|
| ○ | Erhaltungsgebot für Bäume | Der Bürgermeister |
| + | Pflanzgebot für Bäume (entw. des textlichen Festsetzungen) | (Siegel) |
| ○ | Anpflanzen von Hecken (entw. des textlichen Festsetzungen) | gez. Tholen |
| ○ | Verkehrsring (öffentlich) | (Tholen) |
- Sonstige Planzeichen**
- | | | |
|------------|--|-------------------|
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | Der Bürgermeister |
| □ | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | (Siegel) |
| □ | Parzellierungsvorschlag | gez. Tholen |
| □ | Kennzeichnung einer Altlast-Verdachtsfläche (Einheiten hierzu unter BG-Nr. III 3, 4 des Festsetzungen) | (Tholen) |
| z.B. M 3.0 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Nr. 3.0 (Einheiten hierzu unter BG-Nr. 1 der textl. Festsetzungen) | (Tholen) |

Bebauungsplan Nr. 44 "Gangelt - Nord / II"

- Plangrundlage**
- Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand des Planbezugs übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- gez. Birkenbach
(öffentlich bestellter Vermessungs- Ing.)

VERFAHRENSDATEN

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am 31.10.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Gangelt, den 27.02.2002
Der Bürgermeister (Siegel)
 - Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.12.2000 unterrichtet worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2000 bis einschließlich 09.02.2001.
Gangelt, den 27.02.2002
Der Bürgermeister (Siegel)
 - Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat in seiner Sitzung am 06.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2001 bis zum 16.11.2001 einschließlich öffentlich ausliegen.
Gangelt, den 27.02.2002
Der Bürgermeister (Siegel)
 - Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan sowie die Begründung als Entscheidungsgrundlage gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Gangelt, den 27.02.2002
Der Bürgermeister (Siegel)
 - Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Krafttreten.
Der Bebauungsplan ist mit der Begründung im Bau- und Planungsamt der Gemeinde Gangelt in den üblichen Besuchszeiten oder auf Vereinbarung einzusehen.
Gangelt, den 27.02.2002
Der Bürgermeister (Siegel)
- AUSFERTIGUNG**
- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
- Gangelt, den 27.02.2002
Der Bürgermeister (Siegel)