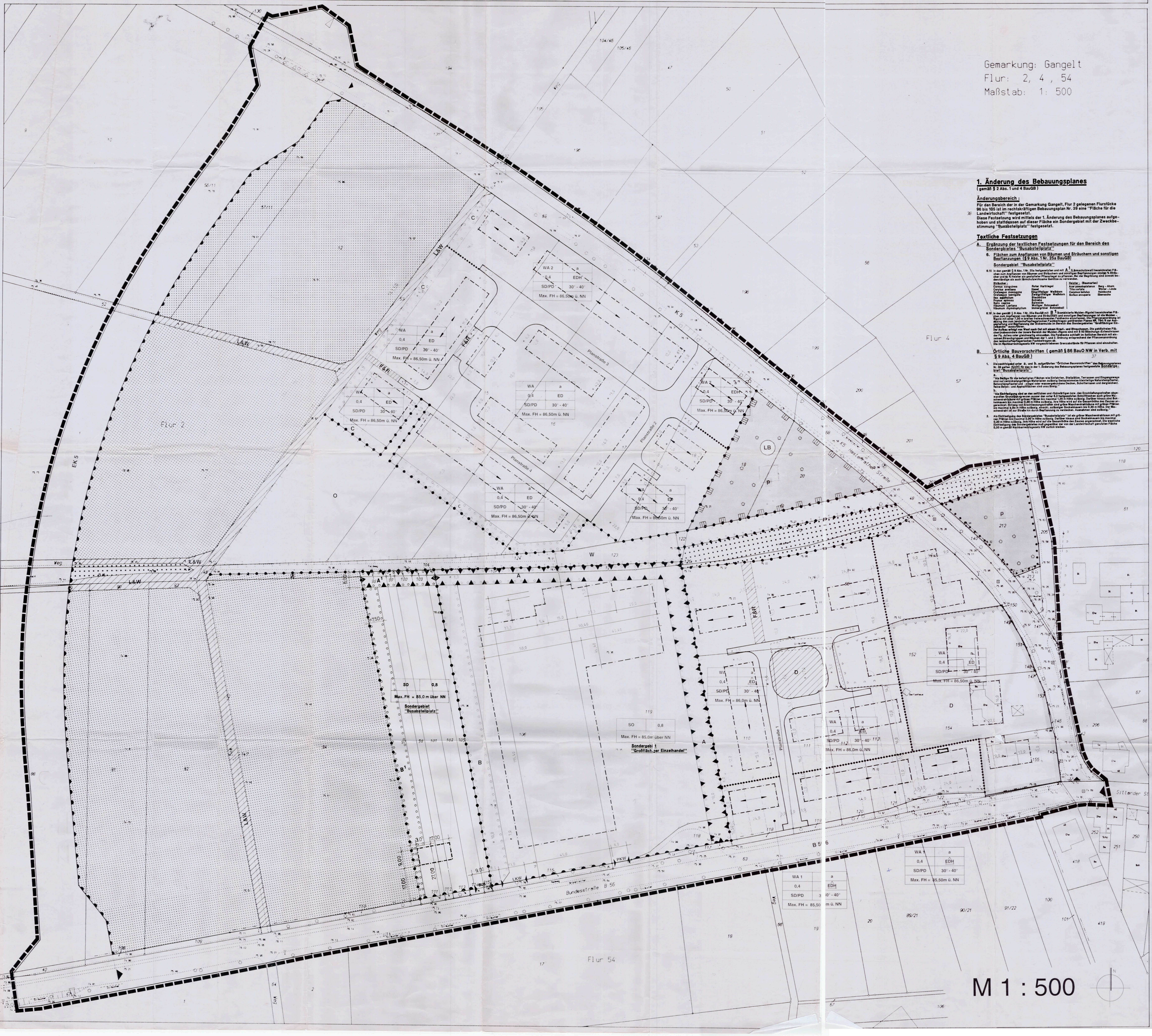
Gemeinde Gangelt

Bebauungsplan Nr. 39

„Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)“



1. Änderung des Bebauungsplanes

(gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB)

Änderungsbereich :

Für den Bereich der in der Gemarkung Gangelt, Flur 2 gelegenen Flurstücke 96 bis 105 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 eine ''Fläche für die Landwirtschaft'' festgesetzt.
Diese Festsetzung wird mittels der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und stattdessen auf dieser Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ''Busabstellplatz'' festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

A. Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Bereich des Sondergbietes ''Busabstellplatz''

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sondergebiet ''Busabstellplatz''

6.15 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten und mit A^1 (Lärmschutzwall) bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 90 % Sträucher und 10 % Heister als gestalteter Pflanzriegel zu pflanzen. Bei der Begrünung sind sowohl bodenständige als auch lärmchutzwirksame Gehölze zu verwenden.

Sträucher :		Heister : (Baumarten)	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Corylus avellana	Hasel	Tilia cortata	Winter - Linde
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Sorbus ancuparia	Eberesche
Ilex aquifolium	Stechhülse		
Prunus spinosa	Schlehe		
Salix caprea	Salweide		
Vibumum Lantana	Wolliger Schneeball		
Vibumum rhymdophyllum	Immergrüner Schneeball		

6.16 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit B^1 (kombinierte Mulden-Rigole) bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Mulden - Rigole mit einer 7,50 m breiten freiwachsenden Feldhecke einzufassen. Die Pflanzenanordnung ist analog des zum landschaftspflegerischen Fachbeitrages gehörenden Planes NR. 784/6 zur Ausgestaltung und Bepflanzung der Sickermulde im Bereich des Sondergebietes ''Großflächiger Einzelhandel'' auszuführen.
Der Aufbau erfolgt von West nach Ost mit einem Kraut- und Strauchsaum. Die gehölzfreien Flächen insbesondere der innere Bereich der Mulden-Rigole sind mit S 92 Böschungs-Extensivrasen der Fa. Juliwa oder gleichwertig einzusäen. Die Feldhecke schließt im östlichen Bereich mit einzelnen Strauchgruppen und Bäumen der 1. und 2. Ordnung entsprechend der Pflanzenanordnung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ab.
Die im Nachbarrechtsgesetz NW vorgeschriebenen Grenzabstände für Pflanzen sind einzuhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NW in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Die nachfolgend unter a. und b. aufgeführten ''Örtlichen Bauvorschriften'' des Bebauungsplanes Nr. 39 gelten nicht für das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet ''Busabstellplatz''.

a.
''Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Terrassen und Eingangswege sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig (beispielsweise kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken, Schotterrasen und dergleichen). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.''

b.
''Als Einfriedigung sind an den seitlichen und rückwärtigen bzw. den Erschließungsstraßen abgewandten Grunstücksgrenzen ausser den unter 6.3 festgesetzten Schnitthecken auch grüne Maschendrahtzäune mit grünen Pfählen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinaus sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe zulässig, ihre Höhe wird auf die Gesamthöhe des Zaunes angerechnet. Entlang von Erschliessungsstraßen sind grüne Maschendrahtzäune mit grünen Pfählen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, einschl. zulässiger Sockelmauern bis 0,30 m Höhe. Der Maschendraht ist zur Straße hin durch Bepflanzung zu verdecken. Ausnahmen sind zulässig.''

2. Als Einfriedigung des Sondergebietes ''Busabstellplatz'' ist ein grüner Maschendrahtzaun mit grünen Pfählen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Darüber hinaus sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe zulässig, ihre Höhe wird auf die Gesamthöhe des Zaunes angerechnet. Die westliche Einfriedigung des Sondergebietes muß gegenüber der von der Landwirtschaft genutzten Fläche 0,50 m gemäß Nachbarrechtsgesetz NW zurück bleiben.

M 1 : 500

Zechenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
WA 1	Gliederung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
FH	Maximale Firsthöhe in ....m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise: Max. Baukörperlänge der Wohngebäude bei Einzelhäusern = 15,0 m bei Doppelhäusern und Hausgruppen = 24,0 m
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EDH	nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
— — —	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

☐	Straßenverkehrsflächen
EK 5	Ersatzkreisstraße
——	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
F&R	Fuß- und Radweg
L&W	Land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge
D	Fußgänger, Radfahrer, Kinderspiel- und Aufenthaltsbereich im Straßenraum
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an öffentliche Verkehrsflächen:
LKW	Ein- und Ausfahrtsbereich für LKW
PKW	Ein- und Ausfahrtsbereich für PKW
● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨	Grünfläche
p	Private Grünfläche

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft/Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Abs. 6 BauGB§ 16 BauNVO)

▨	Flächen für die Landwirtschaft
●	Flächen für die Forstwirtschaft/Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

I I I	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
W,O	Zur Bestimmung der unterschiedlichen (Pflanz-) Maßnahmen vergl. textliche Festsetzungen Ziff.
○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A,B,C	Zur Bestimmung der unterschiedlichen Pflanzmaßnahmen vergl. textliche Festsetzungen Ziff.
● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 und Abs. 7, sowie § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

▼ ▼ ▲ ▲	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
● ● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Baugebieten
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Festsetzungen gemäß § 86 BauONW, i.V.m. § 9 BauGB

SD/PD	Satteldach/Pultdach
30° - 40°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
◀——▶	Firstrichtung des Hauptdaches

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

☐	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge
B 56	Bundesstraße
K 5	Kreisstraße
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil

IV. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Bestand bei Planaufstellung:

— · · —	Flurgrenze
	Parzellengrenze mit Angabe der Flurstücksnummer
14	Wohngebäude
x	Wirtschafts-/Nebengebäude oder Garage
- - - -	Profilierung des Straßenquerschnittes
	Verkehrszeichen
	Telegrafenmast
	Hydrant
	Gully
	Kanaldeckel
	Stahlbetonmast
	Baum
	Laub- und Nadelwald
z.B. 111,0	Höhenpunkt in ... m über NN im Gelände
	Böschung im Urgelände

Planung:

— — —	Parzellierungsvorschlag
	90°-Winkel bzw. rechter Winkel
D	nicht ausgleichspflichtiger Bereich

Txtliche Festsetzungen

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzungsart „Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und somit **unzulässig** ist.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Anlagen für sportliche Zwecke“ ist nur **ausnahmsweise** zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

1.3 Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs.1. Nr.6 BauGB auf zwei beschränkt.

Sondergebiet " Großflächiger Einzelhandel"

1.4 In dem Sondergebiet (SO) - „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ - sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

A - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
A - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
A - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
B - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218) sowie Berufsbekleidung (WB 239 und 249)
C - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
C - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
D - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
D - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
E - Tafel-, Kuchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
E - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
F - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
G - Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-658)
G - Mopeds, Mofas (WB 7803, 7805)
G - Nähmaschinen (WB 819)
H - Gebrauchtwaren dieser Liste

1.5 In dem Sondergebiet SO sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, darüber hinaus Dienstleistungsbetriebe mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 200 m².
In dem SO sind zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem SO zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.6 Abweichend von 1.4 ist im SO ein SB-Center (Verbrauchermarkt), das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Gebrauchs- und Verbrauchsgüter des kurzmittel- und langfristigen Bedarfs anbietet, zulässig. Zu diesen Gütern zählen alle unter der Ziffer 1.4 aufgeführten Sortimentsgruppen. Ebenfalls ist ein Getränkemarkt zulässig.

Die Verkaufsnutzfläche darf maximal 1.800 m² betragen, davon maximal 1.400 m² für Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13). Der Verkauf von Waren der Warengruppen B bis H ist auf einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m² zulässig. Waren aus den dreistelligen Warenklassen (Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978) dürfen jeweils auf maximal 200 m² geführt werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO darf die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude maximal auf der im Plan eingeschriebenen Höhe über NN liegen. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Bei Um- und Anbauten an vorhandenen Bauten können Ausnahmen gem. § 31 BauGB um maximal 1,50 m zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

3.1 Vor der Außenwand vorstehende Bauteile, wie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, sowie Vorbauten, wie Erker und Balkone, und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie Wintergärten und überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2 m überschreiten.

3.2 Die Fläche der zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf 1 % der Grundstücksfläche beschränkt. Überschreitungen bis maximal 6 m² je Baugrundstück können als Ausnahmen zugelassen werden.

3.3 Sind in der Plandarstellung Firstrichtungen eingetragen, so sind diese als zwingende Festsetzungen verbindlich. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Einzelhäuser (Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen) oder Doppelhäuser (zusammengebaute Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohnungen) gemäß Planeinschrieb zulässig. In dem WA 1 und WA 2 sind auch Hausgruppen mit maximal drei Wohngebäuden (zusammengebaute Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude) zulässig.

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Länge von Einzelhäusern beträgt 15,0 m. Die Länge von Doppelhäusern und Hausgruppen darf maximal 24,0 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf im WA 1 und WA 2 liegenden Grundstücken dürfen Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung des WA 2 darf auch von der Hastenrather Straße aus erfolgen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG werden die festgesetzten Flächen gemäß Ziffer 6.5 und 7.1, die mit O und C bezeichnet sind, den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen zugeordnet mit Ausnahme der Bauflächen, die im Plan mit D gekennzeichnet sind.

Allgemeine Wohngebiete

6.2 Je Baugrundstück ist ein Obstbaum der Pflanzenliste 2 anzupflanzen.

6.3 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken der Pflanzenliste 1 zu pflanzen mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen, die an Flächen gem. § 9 Abs. 25a BauGB grenzen. Die Mindestgröße beträgt für leichte Heister 2 x v.o.B. 1 m bis 1,25 m. Je laufenden Meter sind vier Pflanzen zu setzen. Die Höhe der Schnitthecken muss bei mindestens 1,20 m liegen.

6.4 Zufahrten und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

6.5 In den gemäß § 9 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit C bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nur Sträucher der Pflanzenliste 1 als freiwachsende 5 m breite Hecke gepflanzt werden.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

6.6 In den gemäß § 9 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit A bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des SO-Gebietes sind 65 % Sträucher und 35 % Heister als gestaffelter Pflanzriegel zu pflanzen. Bei der Begrünung sind sowohl bodenständige als auch lärmschutzwirksame Gehölze zu verwenden:

Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechhülse
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum rhymdophyllum	Immergrüner Schneeball

6.7 In den gemäß § 9 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit B bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 10 m breite freiwachsende Feldhecke im stufigen, zur Mitte hin ansteigenden Aufbau einzufassen. Der Aufbau erfolgt von den Außenseiten zum Inneren hin ansteigend mit einem Kraut- und Strauchsaum sowie einer Kernzone aus Bäumen 1. und 2. Ordnung, wobei Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden sind. Die Pflanzenanordnung ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1,50 m und die Mindestgröße liegt bei 2 x v.o.B. 60-100 cm.

6.8 Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel ist je fünf Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzscheiben müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m besitzen und vor Überfahren geschützt sein.

EK 5

6.9 Umpflanzen straßenbegleitender Einzelbäume
11 straßenbegleitende Einzelbäume/Sträucher(jung) im Bereich des Kreisels sind umzupflanzen. Diese sind nach Möglichkeit zu erhalten und die Ausgleichsfläche zu integrieren. Wenn dies nicht möglich sein sollte, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.10 Die Pflanzung der Laubbaum-Hochstämme entlang der K 5 n ist als Allee auszubilden.

6.11 Die Grünstreifen entlang der K 5n sind mit einem 2-reihigen Gehölzstreifen zu bepflanzen, dabei sind mindestens 70 % der straßenbegleitenden Streifen zu begrünen.

6.12 Die gehölzfreien Grünstreifen und Bankette sind mit einer Initialansaat(RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern) zu begrünen.

6.13 Innerhalb der Kreisel sind die Grünflächen mit einer Baumgruppe (3 Laubbaum-Hochstämme) und niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

6.14 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt sein.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 In den gemäß § 9 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit O bezeichneten Flächen sind bewährte alte Obstbaumsorten der Pflanzenliste 2 im Anhang anzupflanzen. Es sind 50 Hochstammobstbäume, 2 x verpflanzt, im Pflanzraster von ca. 15 x 15 m fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Jeder Baum ist mit einem stabilen Baumgerüst vor Schäden durch Weidetiere dauerhaft zu schützen.

7.2 In den gemäß § 9 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit W bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen der Kleinbahntrasse in Form einer 5 m breiten Feldgehölzhecke (Waldmantel) mit einzelnen und gruppenweise angeordneten Bäumen der Pflanzenliste 1 zu verbinden. Innerhalb dieser mit W bezeichneten Fläche ist ein Fuß- und Radweg zulässig.

7.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt sein.

8. Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser in ein Mulden-Rigolen-System einzuleiten. Hierzu werden Muldenzüge angelegt, die das anfallende Wasser in die unterlagernden Rigolen versickern lassen. Die Rigolen sind mit Überläufen zu verbinden, wobei die jeweils untersten Rigolen an das Mischwasserkanalnetz der Gemeinde Gangelt anzuschließen sind.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dächer sind entsprechend den im Plan durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen als Satteldach oder Pultdach, mit Ausnahme von Carports und Wintergärten, mit einer Dachneigung von 30° bis 40° auszuführen. Für Nebengebäude und Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, dabei sind Flachdächer unzulässig.

Dachform und Dachneigung sind bei Doppelhäusern/Hausgruppen grundsätzlich einheitlich auszuführen; hiervon können Ausnahmen zugelassen werden.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Addition 30 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Firstrichtung des Hauptdaches ist entsprechend der im Plan eingeschriebenen Richtung auszuführen.

Garagen sind entweder vollständig an die Wohngebäude anzulehnen oder in den Gebäudegrundriß zu integrieren.

Für Außenwände sind folgende Materialien nicht zulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten
- Kunststoff-, Asbestzement- oder Teerpappeverkleidungen
- Verkleidungen aus Marmor- und/oder Kunststeinplatten

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Terrassen und Eingangswege sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig (beispielsweise kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken, Schotterrasen und dergleichen). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Müllcontainer, Müllboxen und sonstige Abfallbehälter sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, und zu begrünen. Pflanzarten zur Begrünung sind:

Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Clematis in Arten	Waldrebe
Tricuspidata Veitchii	Selbstklimmer
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Chinesischer Baumwürger
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Humulus lupulus	Hopfen
Wisteria sinensis	Glycinie
Hydrangea petiolaris	Klettertortensie
Parthenossicus quinquefolia	Wilder Wein
Campsis radicans	Rote Klettertrompete

Als Einfriedung sind an den seitlichen und rückwärtigen bzw. den Erschliessungsstraßen abgewandten Grundstücksgrenzen ausser den unter 6.3 festgesetzten Schnitthecken auch grüne Maschendrahtzäune mit grünen Pfählen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinaus sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe zulässig, ihre Höhe wird auf die Gesamthöhe des Zaunes angerechnet. Entlang von Erschliessungsstraßen sind grüne Maschendrahtzäune mit grünen Pfählen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, einschliesslich zulässiger Sockelmauern bis 0,30 m Höhe. Der Maschendraht ist zur Straße hin durch Bepflanzung zu verdecken. Ausnahmen sind zulässig.

Bei Doppel- und Einzelhäusern sowie Hausgruppen sind zur Abschirmung von Sitzplätzen Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 3 m Gesamtlänge ab Baukörper zulässig.

C. Empfehlungen

Um die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie stärker zu fördern, wird den Bauherren empfohlen, von den kostenlosen Energieberatungen Gebrauch zu machen.

Berankung von Gebäuden

Eine Berankung von Gebäuden, Garagen und Carports führt zu einer Verringerung der Abstrahlflächen und wirkt sich deshalb günstig auf das Kleinklima aus. Außerdem werden sich bezogen auf das Landschaftsbild ebenfalls positive Auswirkungen im Hinblick auf die Fernwirkung einstellen.

Als standortgerechte Pflanzen kommen für die Berankung folgende Arten in Betracht:

Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis in Arten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Wisteria sinensis	Glycinie
Rubus fructiosus	Echte Brombeere
Lonicera spec.	Geißblatt Sorten
Euonymus fortunei	Kletterspindel
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Rosa spec.	Rosen Sorten
Campsis radicans	Trompetenblume
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin

Berankung von Zaunanlagen

Die Berankung von Zaunanlagen erhöht die Vegetationsvielfalt in dem Baugebiet mit der Folge, daß weiterer Lebensraum für verschiedene Individuen geschaffen wird. Zur Berankung von Zaunanlagen sollten vornehmlich Pflanzenarten ausgewählt werden, die die Zaunanlagen nicht durch ihre Wuchskraft zerstören. Es können deshalb folgende Arten Verwendung finden:

Clematis in Arten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten	Heckenkirsche

D. Hinweise

Die Baugebiete sind von dem Bauschutzbereich für den NATO-Flugplatz Geilenkirchen betroffen. In diesem Bereich ist die Bebauung/Errichtung von Luftfahrthindernissen einschliesslich Aufbau und Benutzung von Baugerät bis zu einer Höhe von 153,33 m über NN ohne Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung nach dem LuftVG zulässig.

Anhang

Pflanzenliste 1 (entsprechend der pot. nat. Vegetation)

Bäume 1. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume 2. Ordnung	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Schnitthecken	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzenliste 2

Obstbäume (beispielhaft)
Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstbaumsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland). Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinost verwendet werden.

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an den Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westfälische Glockenblume

Vehrensdaten

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Gangelt, den 30.09.1999 (gez.) Pils (Siegel) (Pils) Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur	**Entwurf und Bearbeitung :** **Gemeinde Gangelt** **Bau- und Planungsamt**	Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am 18.03.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **beschlossen, einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)" zu ändern.** Gangelt, den 30.09.1999 (gez. Tholen) (Siegel) Der Bürgermeister (Tholen)
Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 21.05.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Gangelt, den 30.09.1999 (gez. Tholen) (Siegel) Der Bürgermeister (Tholen)	Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 01.06.1999 stattgefunden. Gangelt, den 30.09.1999 (gez. Tholen) (Siegel) Der Bürgermeister (Tholen)	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.04.1999 bis 10.05.1999 einschließlich. Gangelt, den 30.09.1999 (gez. Tholen) (Siegel) Der Bürgermeister (Tholen)
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am 14.06.99 beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Gangelt, den 30.09.1999 (gez. Tholen) (Siegel) Der Bürgermeister (Tholen)	Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieses **Änderungsentwurfs** mit der zugehörigen Begründung ist am 25.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom **05.07.1999 bis einschl. 06.08.1999** Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.1997 benachrichtigt. Gangelt, den 30.09.1999 (gez. Tholen) (Siegel) Der Bürgermeister (Tholen)	~~Die erneute Offenlage dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit der dazugehörigen Begründung ist am .... ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom .... bis ....1997 einschließlich.~~ ~~Gangelt, den ....~~ ~~Der Bürgermeister (Tholen)~~
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am 07.09.1999 **diese Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB** in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu. Gangelt, den 30.09.1999 (gez. Tholen) (Siegel) Der Bürgermeister (Tholen)	**Der Beschluß dieser Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 24.09.99 bekanntgemacht worden. Diese Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.** **Gangelt, den 30.09.1999** **(gez. Tholen) (Siegel)** **Der Bürgermeister** **(Tholen)**	---- **Ausfertigung**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl, I S. 2141) ber. BGBl 1998, I S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I von 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt in GV NW 1995 S. 982).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)), zuletzt geändert durch das Gesetz vom **17.12.1997 (GV NW S. 458).**

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04. 1981 (GV NW S. 224 / SGV NW 2023) geändert durch das Gesetz vom 25.11.1997 (GV NW S. 430. 439).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom **18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).**

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 08.04.1994 (BGBl. I Nr. 23 vom 21.04.1994 S. 766).

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 einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Bei Änderung einer oder mehrerer Rechtsgrundlage(n) während des Bauleitplanverfahrens gilt die jeweils zu dieser Zeit gültige Fassung der entsprechenden Rechtsgrundlage.

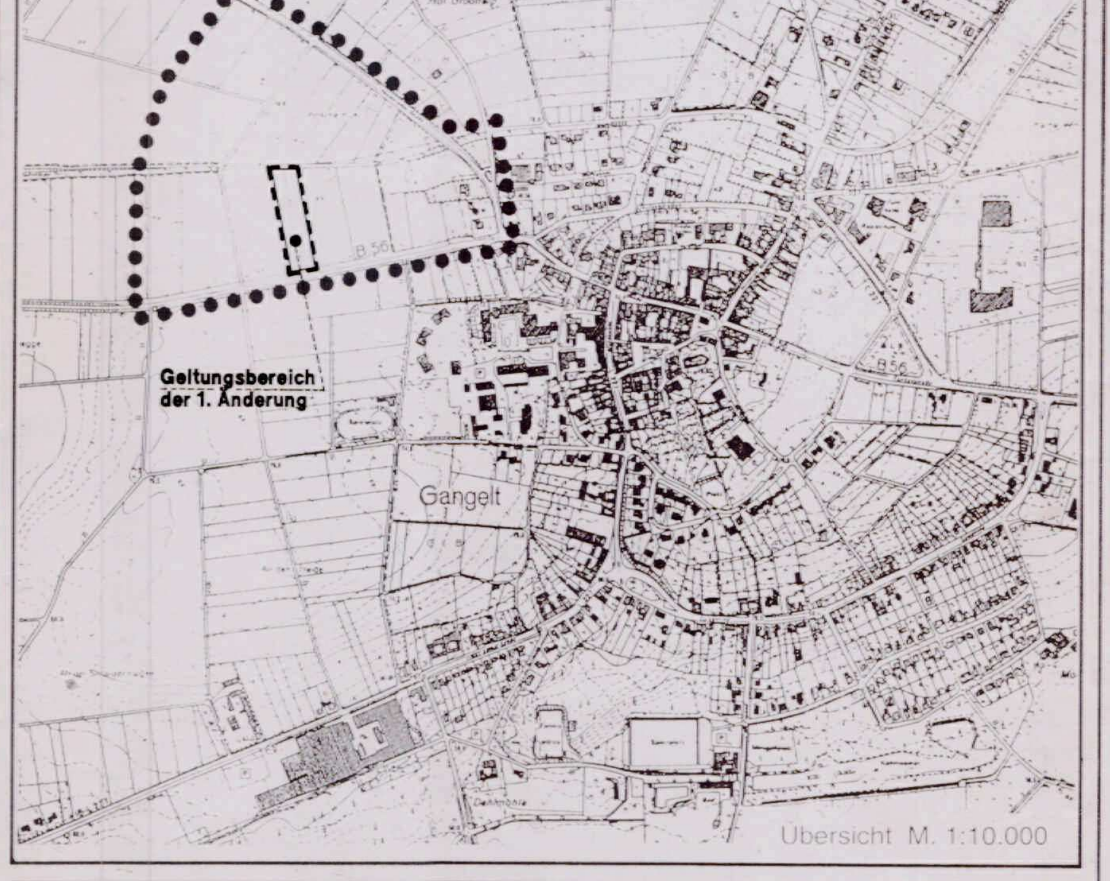
Aktenzeichen:

Gemeinde Gangelt

Bebauungsplan Nr. 39 **1. Änderung**

„Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)“

Gemarkung Gangelt, Flur 2, 4, 54



Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 **M. 1 : 500**