Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes mit Begründung der Festsetzungen gemäß §9 BauGB durch

Planung, Beratung, Statik, Bauleitung
DIPL.- ING. JOSEF HOUBEN
Nachtigallenweg 11 Tel.: 02456/2929
52538 Selfkant - Süsterseel Fax: 02456/3712
e-mail: houben@bauconsulting-houben.de

Selfkant, den 17.12.2009

Die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in der Sitzung vom 26.03.2009 gem. §2 BauGB beschlossen , eine Satzung über einen Vorhabenbezogenen Bebauunsplan VEP NR.4 "Am Luisenring" in Gangelt aufzustellen. Der Beschluß wurde am 09.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Gangelt, 17.12.2009

(Tholen)
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) BauGB ist dieser Vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung am 11.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gangelt, 14.02.2010

(Tholen)
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gangelt hat in der Sitzung am 30.06.2009 gem. §3 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr.32 offenzulegen . Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. §3 BauGB in der Zeit vom 24.08.2009 bis 24.09.2009 offengelegen.

Gangelt, 17.12.2009

(Tholen)
Bürgermeister

Die Bekanntmachung sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. §12 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am 14.08.2009.

Gangelt, 17.12.2009

(Tholen)
Bürgermeister

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.

Baesweiler, den 17.12.2009

Dipl.-Ing. Frenken
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist gem. §10 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gangelt vom 15.12.2009 als Satzung beschlossen worden.

Gangelt, 17.12.2009

(Tholen)
Bürgermeister

Öffentlichkeits- und Behördenunterrichtung

Die erste Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zur Planung erfolgte am 22.04.2009.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.03.2009 zum ersten Mal unterrichtet.

Gangelt, 17.12.2009

(Tholen)
Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Gem. § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 14.07.2009 aufgefordert, binnen Monatsfrist zu diesem Plan Stellung zu nehmen.

Gangelt, 17.12.2009

(Tholen)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Traufhöhe wird auf max. 6,50 m und die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,0 m festgesetzt und wird gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage.

3. **Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Pro Baugrundstück sind mind. ein kleinkroniger Laubbaum- Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken zu pflanzen, entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

4. **Garagen**

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 6,0 m einzuhalten.

5. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**

Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Hinweise:
Im Plangebiet befinden sich humose Böden, die gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum Tragfähig sind. Die Bodenschichten können auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, so das selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau. Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0,
Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Weisungen des Rheinischem Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten..

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, weist im Plangebiet Böden aus, die humoses Material enthalten.
Humose Böden sind im allgemeinen kaum tragfähig und ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechselt erfahrungsgemäß auf kurze Distanz.
Hieraus können sich selbst bei gleichmäßiger Belastung große Setzungsunterschiede beim Bauwerk ergeben, so dass dringend ein Bodengutachten empfohlen wird, aus dem sich geeignete bauliche Maßnahmen für die Gründungdes Bauwerks ableiten lassen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV.NRW S. 380)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)

Gemeinde Gangelt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr.4 " Am Luisenring" in Gangelt

Maßstab 1:500

Stand der Planungsunterlagen: Dezember 2009

Mit der Inkrafttretung dieses Bebauungsplanes sind entgegengesetzte Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Garage
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 37.51 Höhe über NN
- Kanaldeckel
- Bundesgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- 120 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlung (§2 BauONVO)
WR	Reines Wohngebiet (§3 BauONVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauONVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§4 BauONVO)
MD	Dorfgebiet (§5 BauONVO)
MI	Mischgebiet (§6 BauONVO)
	private Grünflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
0.6	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Zahl der Vollgeschosse
III-V	als Mindest- und Höchstgrenze
V	als Höchstgrenze
(V)	zwingend
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
OK	Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einze-l und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

BAUORDNUGSR. FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
WD	Walmdach
ID	Dachgeschoß als Vollgeschoß
45°	Dachneigung
	Firstrichtung

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Flächen für die Abwasserbeseitigung §9 (1) Nr.14 BAUGB
Niederschlagswasserentsorgung
Teilweise Verrohrt

GEMEINDE GANGELT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 4 " Am Luisenring" in Gangelt

Vorhabenträger: Bauherrengemeinschaft Krings
Quellstarße 40
52538 Gangelt -Langbroich

Verteiler

Firmen

Anz.	Datum	Bearbeiter

Projektnummer: 3161-07	Maßstab: 1:500	Datum 17.12.2009
Bearbeiter: JH	Zeichner: SK	Geprüft:

Planung, Beratung, Statik, Bauleitung
DIPL.- ING. JOSEF HOUBEN
Nachtigallenweg 11 Tel.: 02456/2929
52538 Selfkant - Süsterseel Fax: 02456/3712
e-mail: houben@bauconsulting-houben.de