



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB)**  
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ 0,5 überschritten werden.  
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.  
3.2 Garagen und Carports sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
4.1 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
5.1 Die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkfläche ist in der zeichnerischen Darstellung nur als nachrichtlicher Eintrag zu verstehen. Die tatsächliche Lage der Stellplätze ist der städtebaulichen Nutzung und den verkehrlichen Erfordernissen anzupassen. Die öffentlichen Stellplätze sind zu begrünen.  
5.2 Innerhalb der Teilfläche S1 ist eine Mittelinsel mit einer Mindestgröße von 100 qm anzulegen. Diese muss mindestens bis zu 50 % begrünt sein und es ist mindestens eine Sitzgelegenheit anzuordnen.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
6.1 Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW zu entsorgen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
7.1 Auf der Fläche A 1 sind je angelegene 100 qm Fläche 15 Strücker zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt 2xw, 60/100. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage gewährleistet wird. Die Fläche zwischen den Strüchern ist durch Ansatz einer standortgerechten Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Kräutermischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.  
7.2 Die Fläche A 2a ist durch Ansatz einer standortgerechten Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Kräutermischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche A 2a sind mindestens 2 Sitzgelegenheiten anzuordnen.  
7.3 Auf der Fläche A 2b ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/Strauchhecke aus Strüchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strücker sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xw, StU 12/14 anzupflanzen.  
7.4 Auf der Fläche A 3 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/Strauchhecke aus Strüchern mit einer Regelbreite von 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strücker sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen.  
7.5 Auf der Fläche A 4 ist eine Schrithecke mit einer Regelbreite von 1,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro angelegter Meter 4 Strücker, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen. Die Hecke ist jährlich 1x zu schneiden, wobei das Schneiden in den Monaten April bis Juli nicht zulässig ist.  
7.6 Die Fläche A 5 ist als Schotterrasen auszuführen.  
7.7 Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück ein einheimischer Laubbau I. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hst., 3xw, StU 16/18. Es sind einheimische Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer Neupflanzung.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
8.1 Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden, Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind 30 cm zurück zu setzen. Sie dürfen 70 cm nicht überschreiten.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**  
9.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen ÜP1 ist die Firstrichtung der Hauptgebäude gemäß zeichnerischer Festsetzung auszurichten. Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile z.B. Anbauten, Nebenanlagen kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.  
9.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche ÜP2 ist je nach Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück die Firstrichtung der Hauptgebäude gemäß der Skizze 9.2.1 auszurichten. Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile z.B. Anbauten, Nebenanlagen kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.

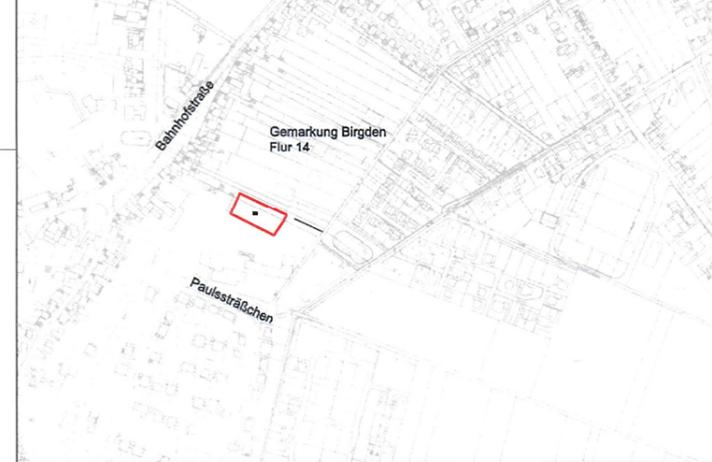
### Zeichnerische Festsetzungen

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Öffentliche Grünfläche  
Sitzplatz
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5	Gebäude	Triforstation
FD	Durchfahrt, Arkade	Schalnkasten
II	Anzahl der Vollgeschosse	Strassenlaterne
Flurkarte	Flachdach (Dachform)	Mast
Flurstücksgrenze	Mauer	Böschung
1625	Flurstücknummer	Baum
65,38	vorn. Höhen	Kanaldeckel
Zaun	Zaun	Strasseneinlauf
Topographische Linie	Topographische Linie	Beschilderung
Parkplatz	Parkplatz	Hydrant
4,998	Längenmaß	
5,00	Parallelmaß	
Winkelmaß	Winkelmaß	

### Übersicht M 1: 5.000



### Hinweise

- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, tel.: 02425-9039-0, Fax.: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse S. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Sprung von Gangelt und Vorstafelsprünge). Auf Grund der Sumpfungsaustrittswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Es ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.
- Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Das Plangebiet liegt im Einflusbereich des Militärflugplatzes Geilenkirchen. Auf Grund dieser Lage ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.04.2013 (GV. NRW. S. 194).  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

<b>Entwurf</b> Der Rat/XXX Ausschuss der Gemeinde Gangelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat/XXX Ausschuss der Gemeinde Gangelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Auslegungsbefehl</b> Der Rat/XXX Ausschuss der Gemeinde Gangelt hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>9. Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom ..... erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Vorgezogene Behördenbeteiligung</b> Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... von ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan als Satzung am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiemit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

**GEMEINDE GANGELT**  
Bebauungsplan Nr. 60  
1.Änderung  
Ortslage Birgden - Im Jankerfeld II

Z-NR.: PM-B-9-28-BP-1Ä-00    MASSSTAB: 1 : 500    STAND: 04.12.2013  
 BEARBEITET: Krause    GEZEICHNET: Michalke