1. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 - Nahversorgung Gangelt - ENTWURF -

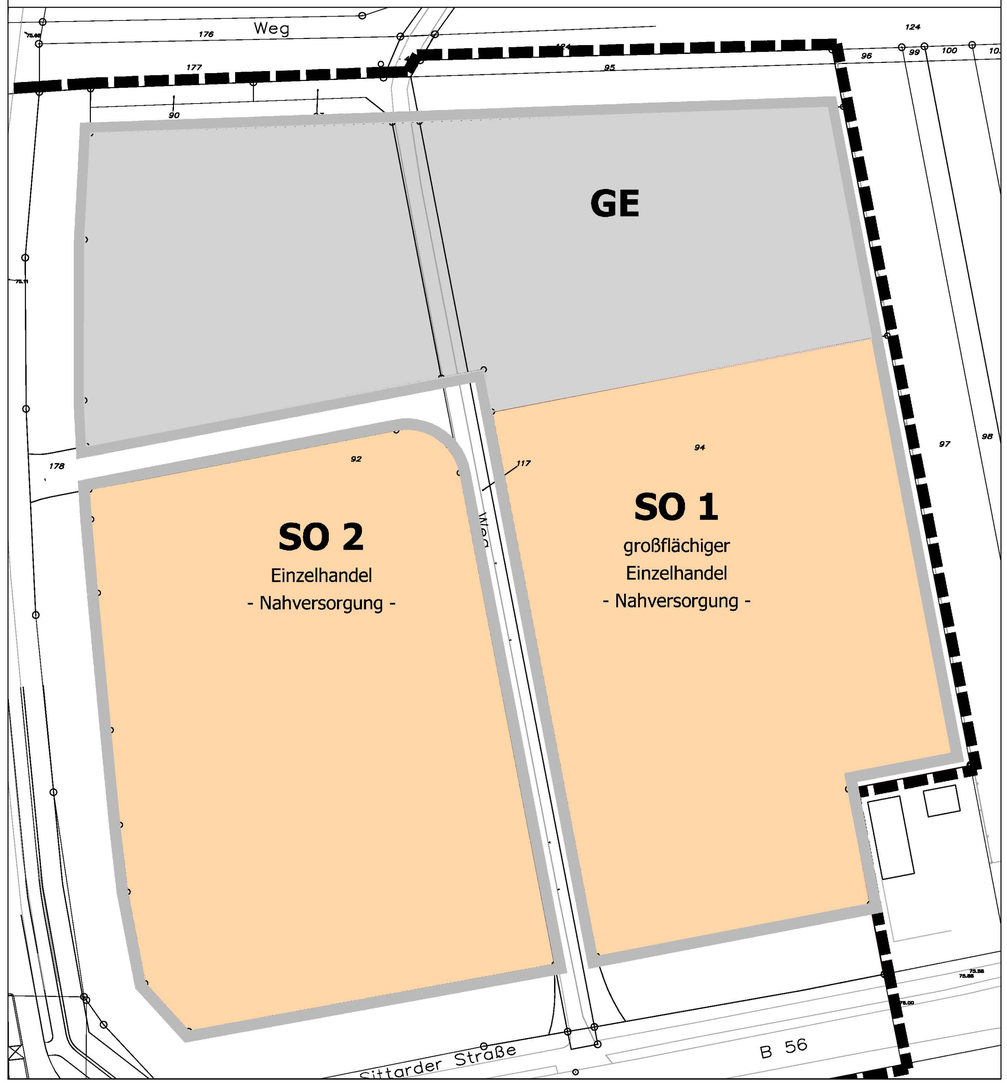
Unwirksam werdende Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im Sondergebiet SO 1 "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt Lebensmittel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm zulässig.
1.2 Im Sondergebiet SO 2 "Einzelhandel - Nahversorgung" sind Betriebe mit Schwerpunkt Lebensmittel, die der Nahversorgung dienen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche je Betrieb von 700 qm zulässig.
1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 350 qm je Betrieb zulässig. Betriebe mit einer Verkaufsfläche, die größer als 350 qm ist, sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.



Nach der Änderung gültige Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Sondergebiet SO "großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung" sind Einzelhandelsbetriebe, auch obernalb der Schwelle zur Großflächigkeit, mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte) sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
Einzelhandelsbetriebe mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 400 qm zulässig.
Einzelhandelsbetriebe mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche über 400 qm sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass der zu erwartende Umsatz nicht höher ist, als die sortimentsspezifische Kaufkraft der Gemeinde.
Für die Gemeinde Gangelt besitzen diejenigen Sortimente Zentrenrelevanz i.S. dieser Satzung, die im Rd.Erl. vom 07.05.1996, MB.NW 1996, S. 922, Anlage 1 aufgeführt sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Verkaufsfläche aller im SO angesiedelten Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment schwerpunktmäßig der Nahversorgung dient, darf in der Summe 3.000 qm nicht überschreiten.
2.2 Die Verkaufsfläche aller im SO angesiedelten Einzelhandelsbetriebe mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten, darf in der Summe 1.200 qm nicht überschreiten.
2.3 Bezugspunkt für die Höhenbegrenzungen ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

3. **Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a LWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das auf den Baufläcnen des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswesser ist den Versickerungsmulden zuzuführen und dort zu versickern.

4. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)**

4.1 Die Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten, einheimischen Bodendeckerpflanzen flächendeckend zu bepflanzen (Pflanzdichte mind. 5 Pflanzen/qm).
4.1 Die übrigen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen herzustellen.
4.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, der nicht innerhalb des Plangebiets erbracht werden kann, wird nach Maßgabe des Landschaftpflegerischen Begleitplans auf der Fläche Gemarkung Gangelt, Flur 36, Flurstück 123 erbracht und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen des Bebauungsplans zugeordnet.

5. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen, deren je qm abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) zur Tageit und von 50 dB(A) zur Nachtzeit überschreitet, unzulässig.
5.2 Es ist zulässig, die Schallleistungskontingente der einzelnen Baugebiete untereinander auszutauschen, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsnteile an den einschlägigen Immissionsorten nicht relevant verändert werden.
Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweise eines Sachverständigen zu belegen.
5.3 Für sämtliche Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine LKW-Anlieferung zwischen 22 Uhr und 6 Uhr unzulässig.

LEGENDE

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- SO — SONDERGEBIET Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- z.B. 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL

HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN:

- z.B. FH 8,50 — FIRSTHÖHE (HÖCHSTMASS)
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR . 11 BAUGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

- FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
- ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG. § 9 (1) NR. 14 BAUGB

- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- DURCHFAHRT, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- TRAFOSTATION
- SCHALTKASTEN
- TELEFONHÄUSCHEN
- STRASSENLATERNE
- A — ANSCHLAGSSÄULE
- MAST
- +52.25 — HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
- ZAUN

Begründung und Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan sind Bestandteile des Bebauungsplans

Hinweis

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind drei Werktage unverändert zu erhalten.

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Heinz-Nixdorf-Str. 18,
41179 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35299 0

ORT: Mönchengladbach
DATUM:

ES WIR BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

DIPL.-ING. BIRKENBACH

HEINSBERG, DEN

1 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVI DIPL.-ING. BIRKENBACH

HEINSBERG, DEN

2 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM 25.09.2003.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

3 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

5 DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

5 MIT SCHREIBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

6 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN AM ALS SATZUNG U. DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN. DER PLAN IST BESTANDTEIL DER NIEDERSCHRIFT NR. ÜBER DIE ÖFFENTL. SITZUNG PKT. AUS TECHN. GRÜNDEN WIRD DER PLAN RÄUMLICH GETRENNT VON DER NIEDERSCHRIFT VERWAHRT.

GANGELT, DEN
DER BÜRGERMEISTER

7 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Index : 02	Änderung: textl. Festsetzungen	Datum : 26.01.05 Gez : Me
Index : 01	Änderung: GE	Datum : 11.11.04 Gez : Me

Plan-Nr.: PM-B-03-15-Ä-02	Maßstab: 1: 500	Datum: 09.11.2004
Bearbeiter: Methner	Zeichner: Michalke/Me	Geprüft:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Heinz-Nixdorf-Str. 18,
41179 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35299 0