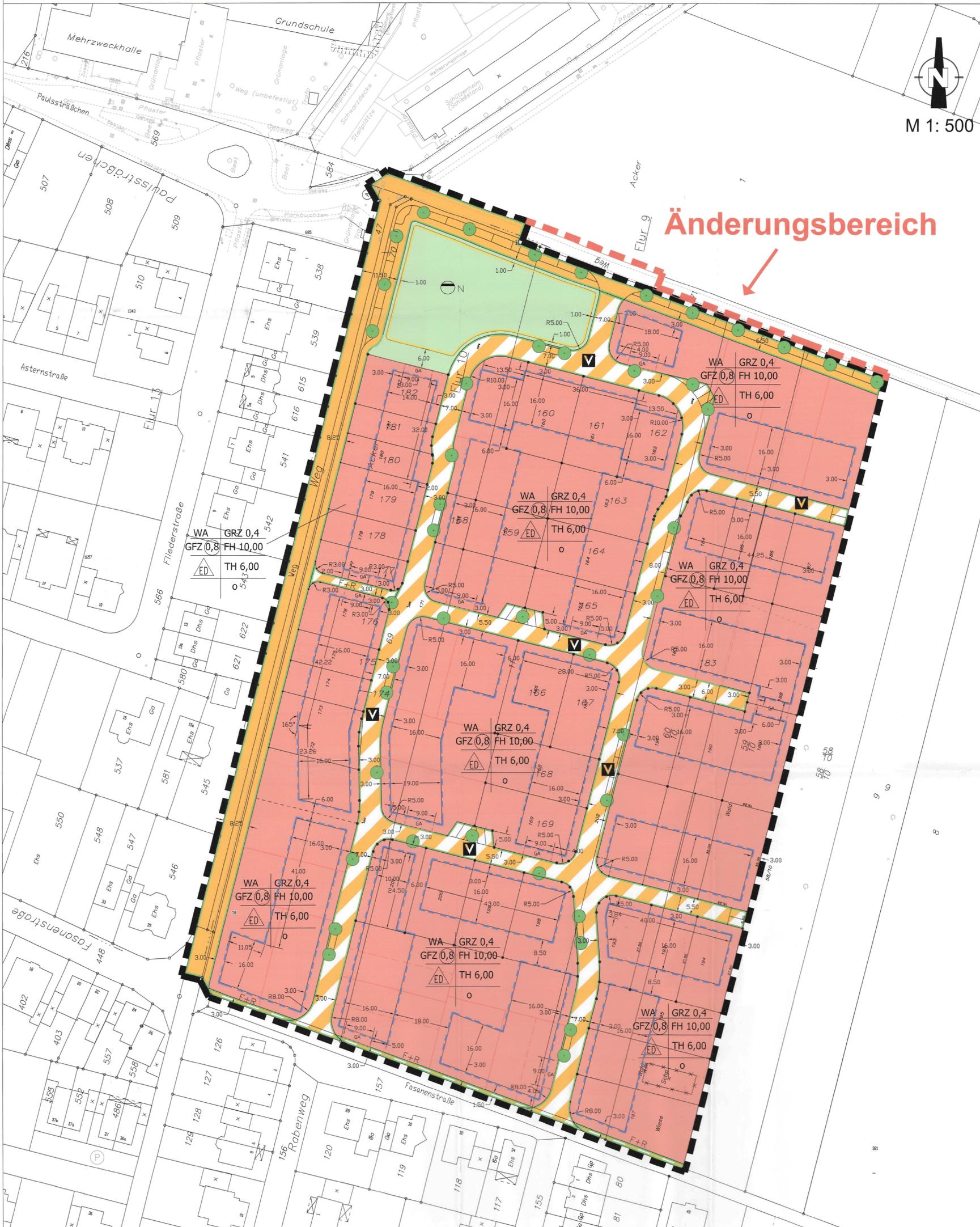


# GEMEINDE GANGELT

# 1. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 53 ZUM GELINDCHEN/II - BIRGDEN



**Änderungsbereich**

M 1:500

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch 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 außer in den für sie vorgesehenen Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Verkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Straßenraum sind in der zeichnerischen Darstellung nur als nachrichtlicher Eintrag zu verstehen. Die tatsächliche Lage der Stellplätze ist der städtebaulichen Nutzung und den verkehrlichen Erfordernissen, insbesondere den Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken, anzupassen und kann um bis zu 6 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum sind in der zeichnerischen Darstellung nur als nachrichtlicher Eintrag zu verstehen. Die tatsächliche Lage der Pflanzungen ist der städtebaulichen Nutzung und den verkehrlichen Erfordernissen, insbesondere den Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken, anzupassen und kann um bis zu 6 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
8.1 Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.  
8.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen.  
8.3 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.  
8.4 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachendeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Doppelhaushälften sind zeitgleich zu errichten.  
8.5 Als Fassadenmaterial der Baukörper sind rot-braune und gebrochen weiße Ziegelverkleidungen, oder ebenso getönte oder gebrochen weiße Putzfassaden zulässig. Glänzende Materialien für Dach- und Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Holzfassaden zugelassen werden.  
8.6 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugeländen sind nur Rasenarkantene als Abgrenzung zulässig. Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudefläche und Straßenbegrenzung) dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen und sind nur als Hecken oder durchgrünte Maschendrahtzäune zulässig.

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB		GRÜNLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB	
WR	REINES WOHNGEBIET	GRÜNE	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
WA	ALLEGOMES WOHNGEBIET	GRÜNE	PRIVATE GRÜNLÄCHE
MD	DORFGEBIET	GRÜNE	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
MI	MISCHGEBIET	GRÜNE	PARKANLAGE
MK	KERNGEBIET	GRÜNE	SPIELPLATZ
GE	GEWERBEGEBIET	GRÜNE	DAUERKLEINGARTEN
SO	SONDERGEBIET	GRÜNE	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB
		GRÜNE	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
		GRÜNE	FLÄCHE FÜR WALD
		GRÜNE	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSIVEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB
		GRÜNE	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 (a) BAUGB
		GRÜNE	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, MÖGLICHE STANDORTE
		GRÜNE	ERHALTUNG VON BRÄMEN
		GRÜNE	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) NR. 14 BAUGB
		GRÜNE	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG NIEDERSCHLAGSWASSERVERSÖRGERUNG
		GRÜNE	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (4) BAUGB
		GRÜNE	ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR QUUND UND GELÄNDEWASSERGESAMUNG
		GRÜNE	BAUDENKMAL
		GRÜNE	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
		GRÜNE	NATURDENKMAL
		GRÜNE	ÖBERGRÜNDIGE ELEKTRISCHE FREILEITUNG
		GRÜNE	ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
		GRÜNE	ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
		GRÜNE	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR WECHSELN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IN SINNE DES BUNDESGESCHÜTZTES
		GRÜNE	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
		GRÜNE	ALTE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
		GRÜNE	ZUSAMMENHÄNGIGKEITSSYMBOL
		GRÜNE	LÄNGENMAßE U. HÖHENANGABEN IN METERN

- ### VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB
- STRASSENVERKEHRSLÄCHE
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
    - FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
    - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
    - VERKEHRSERHÖHIGER BEREICH
    - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

Wohngebäude	TRAFOSTATION
Wirtschaftsgebäude	SCHALKASTEN
Öffentliche Gebäude	TELEFONHÄUSCHEN
Flurkante	STRASSENLEITERNE
Flurstücksgrenze	ANSCHLAGSRÜLE
Flurstricksgrenze	MAST
Abriß	HOHENANGABE IN M. U. NN
	ZAUN

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.

<b>PLANENTWURF UND BEARBEITUNG</b> VON PROJEKTMANAGEMENT GMBH Mönchengladbach Telefon: 02161 - 35299-9 ORT: MÖNCHENGLADBACH DATUM:	ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE FESTLEGE DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH ENGENGHEIT IST. ... DEN 13.07.2007
1 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 13.07.2007 BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER PLANES AUFZUSTELLEN. GANGELT, DEN 13.07.2007 DER BÜRGERMEISTER	BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH DvV1 ... DEN 13.07.2007
2 MIT SCHREIBEN VOM 07.07.2007 WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNGEN ZU NEHMEN. GANGELT, DEN 13.07.2007 DER BÜRGERMEISTER	3 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 13.07.2007 BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEWERTUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN. GANGELT, DEN 13.07.2007 DER BÜRGERMEISTER
4 DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG AM 13.07.2007 BER ZEIT VOM 13.07.2007 ÖFFENTLICH AUSZULEGEN. GANGELT, DEN 13.07.2007 DER BÜRGERMEISTER	5 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN AM 13.07.2007 ALS SATZUNG U. DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN. GANGELT, DEN 13.07.2007 DER BÜRGERMEISTER
6 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM 13.07.2007 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. GANGELT, DEN 13.07.2007 DER BÜRGERMEISTER	

Index:	Datum:	Gez.:
Plan-Nr.: PM-B-04-21-E-01-00	Maßstab: 1:500	Datum: 13.07.2007
Bearbeiter: Christ	Zeichner: Christ	Geprüft:
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Heinz-Nixdorf-Str. 18, 41179 Mönchengladbach Telefon: 02161 - 35299 0		