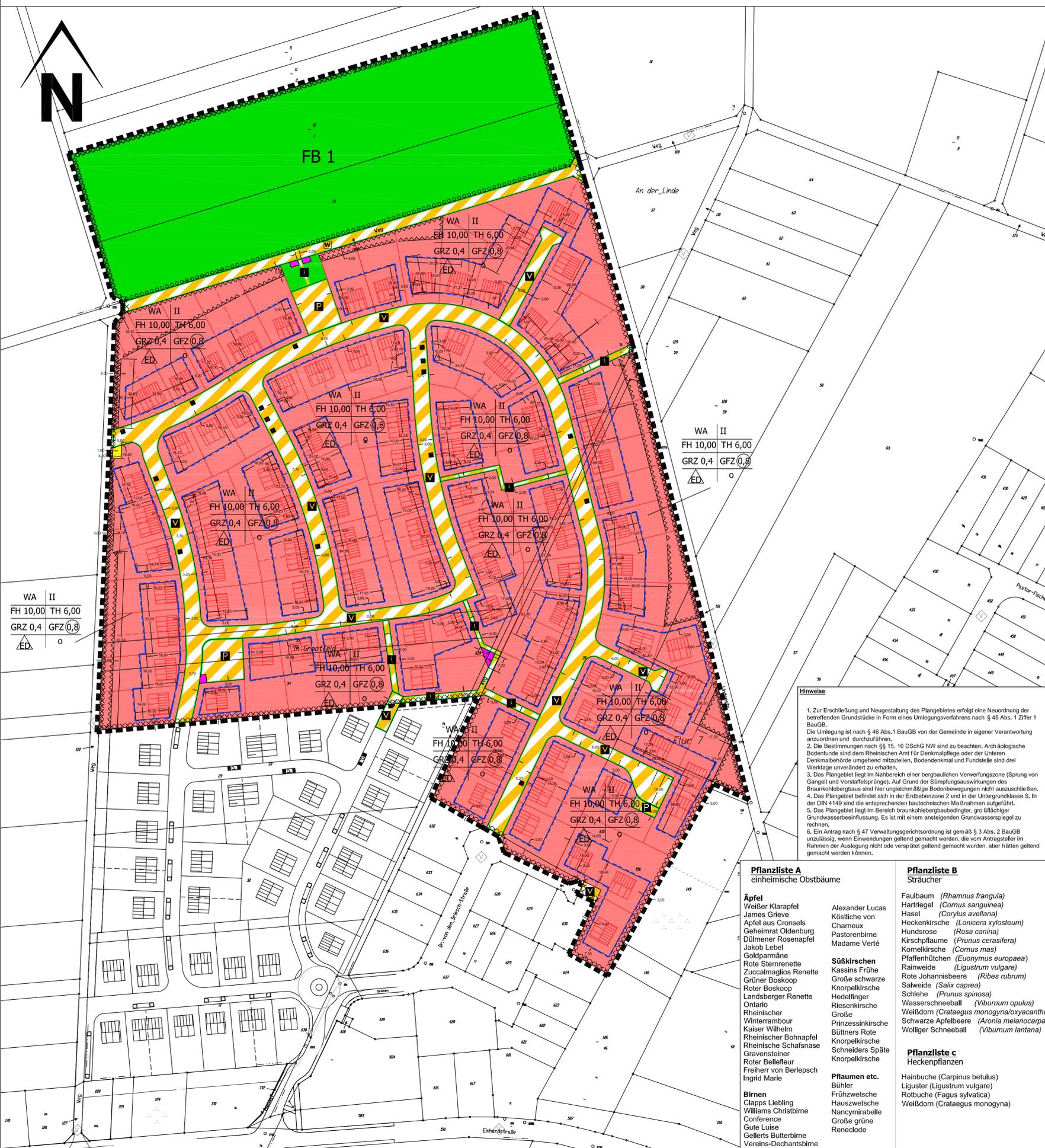


# GEMEINDE GANGELT B-PLAN NR. 58 Gangelt-Nord IV



### 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.
- Garagen und Stellplätze (§ 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen.  
3.4 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, nicht zulässig.
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Eine Errichtung von drei öffentlichen "Ruhezonen" in Form von Sitzgelegenheiten sind zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW zu entsorgen.
- Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche FB 1 ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10) gemäß Pflanzliste A im Abstand von 13 m, somit je 169 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-/Kräutermischung als Wildwiese herzustellen. Auf ca. 10-15 % der Fläche sind strauchartige Gehölzformationen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
7.2 Entlang des östlichen und westlichen Geltungsbereiches ist eine mindestens 1 m breite, durchgehende Hecke gemäß Pflanzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
9.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energien auf Nebenanlagen und Garagen sind zulässig.  
9.2 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachendeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Doppelhaushälften sind zeitgleich zu errichten.  
9.3 Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebädefläche 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.

<b>ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB</b> WR REINES WOHNGBEIT WA ALLGEMEINES WOHNGBEIT MD DORFGEBEIT MI MISCHGBEIT MK KERNGBEIT GE GEMERBGBEIT SO SONDERGBEIT GEMEINBEDARF	<b>GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB</b> PRIVATE GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL PARKANLAGE SPIELPLATZ DAUERKLEINGARTEN
z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE z.B. II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MINDEST- / HÖCHSTGRENZE z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND z.B. GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. GF 500 m² GESCHOSSFLÄCHE z.B. GR 500 m² GRUNDFLÄCHE z.B. 3,0 BAUMMASSENZAHL HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN: z.B. TH 6,00 TRAUFHÖHE (HÖCHSTMASS) z.B. FH 10,00 FIRSTHÖHE (HÖCHSTMASS) z.B. OK 8,00 OBERKANTE (HÖCHSTMASS)	<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB</b> FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHE FÜR WALD UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, MÖGLICHE STANDORTE ERHALTUNG VON BÄUMEN
O OFFENE BAUWEISE E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG g NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG --- BAULINIE - - - - - BAUGRENZE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR CARPORTS, STELLPLATZ UND GARAGEN St STELLPLATZ Ga GARAGEN Cp CARPORTS GSt, GCp GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ, GEMEINSCHAFTSCARPORTS GSt, GCp GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB D DURCHGANG, DURCHFART, ARKADE, AUSKRÄGLUNG z.B. LH 2,5 LICHTHÖHE (MINDESTMASS)	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) NR. 14 BAUGB</b> FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG VERSORGSANLAGEN (TRAFOSTATION) <b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB</b> ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGWINNUNG BAUDENKMAL GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL NATURDENKMAL OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSSZEICHEN LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METERN
<b>VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB</b> STRASSENVERKEHRSLÄCHE STRASSENBEDECKUNGSLINIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE VERKEHRSERHÜHIGTER BEREICH WIRTSCHAFTSWEG BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	<b>BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES</b> WOHNGEBÄUDE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE ÖFFENTLICHE GEBÄUDE DURCHFART, ARKADE FLURGRENZE FLURSTÜCKSGRENZE TRAFOSTATION SCHLTKASTEN TELEFONHÄUSEN STRASSENLATERNEN ANSCHLAGSÄULE MAST HÖHENANGABE IN M. U. NN ZAUN
1 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM ... BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER PLANES AUFZUSTELLEN. GANGET, DEN	BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVI ..... DEN
2 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM GANGET, DEN	3 MIT SCHREIBEN VOM ... WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZU NEHMEN. GANGET, DEN
4 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM ... DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN. GANGET, DEN	5 DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÖBLICHER BEKANNTMACHUNG AM ... IN DER ZEIT VOM ... BIS ... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. GANGET, DEN
6 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN ALS SATZUNG U. DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN. GANGET, DEN	7 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ORTSÖBLICHER BEKANNT GEMACHT WORDEN. GANGET, DEN

**Hinweise**

- Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes erfolgt eine Neuordnung der betreffenden Grundstücke in Form eines Umlegungsverfahrens nach § 45 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Die Umlegung ist nach § 46 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen.
- Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Arch. biologische Bodenfundstelle sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind drei Werkzeuge unverändert zu erhalten.
- Das Plangebiet liegt im Nahebereich einer bergbaulichen Verwertungszone (Sprung von Gangelt und Vorstaffelsprünge). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergundklasse S. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- 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.

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Pflanzliste A</b><br>einheimische Obstbäume<br>Äpfel<br>Alexander Lucas<br>Köstliche von<br>James Griewe<br>Apfel aus Cronslers<br>Geheimrat Oldenburg<br>Dülmener Rosenapfel<br>Jakob Lebel<br>Goldpirmäne<br>Rote Sternrenette<br>Zuccalmaglios Renette<br>Grüner Boskoop<br>Roter Boskoop<br>Landsberger Renette<br>Ontario<br>Rheinischer<br>Winterambour<br>Kaiser Wilhelm<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Rheinische Schafsnase<br>Gravensteiner<br>Roter Bellefleur<br>Freiherr von Berlepsch<br>Ingrid Marie<br>Birnen<br>Clapps Liebling<br>Williams Christbume<br>Conference<br>Gute Luise<br>Gellerts Butterbirne<br>Vereins-Dechantsbirne | <b>Pflanzliste B</b><br>Sträucher<br>Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )<br>Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )<br>Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )<br>Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )<br>Hundrose ( <i>Rosa canina</i> )<br>Kirschpflaume ( <i>Prunus cerasifera</i> )<br>Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )<br>Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaea</i> )<br>Rainweide ( <i>Ligustrum vulgare</i> )<br>Rote Johannisbeere ( <i>Ribes rubrum</i> )<br>Salweide ( <i>Salix caprea</i> )<br>Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )<br>Wasserschneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )<br>Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna/oxycantha</i> )<br>Schwarze Apfelbeere ( <i>Aronia melanocarpa</i> )<br>Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> ) | <b>Pflanzliste C</b><br>Heckenpflanzen<br>Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )<br>Bühler<br>Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )<br>Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )<br>Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) |
|--|--|---|

Index : 05 | Änderung: Baugrenzen, Verkehrsflächen, Hecke | Datum : 12.12.07 | Gez. : Es

**VdH PROJEKTMANAGEMENT GMBH**  
 Maasrichter Straße 8,  
 41812 Erkelenz  
 Telefon: 02431 - 94347 0

BAUHERR : **Gemeinde Gangelt** | PRÜFUNG / FREIGABE : (durch den Bauherrn)

PROJEKT : **Gemeinde Gangelt Gangelt Nord IV**

ZEICHNUNG : **B-PLAN NR. 58 Gangelt-Nord IV**

Plan-Nr.: **PM-B-06-68-B-05** | Maßstab: **1:1000** | Datum: **23.05.2007**

Bearbeiter: **Claßen/ Christ** | Zeichner: **Michalke** | Geprüft: