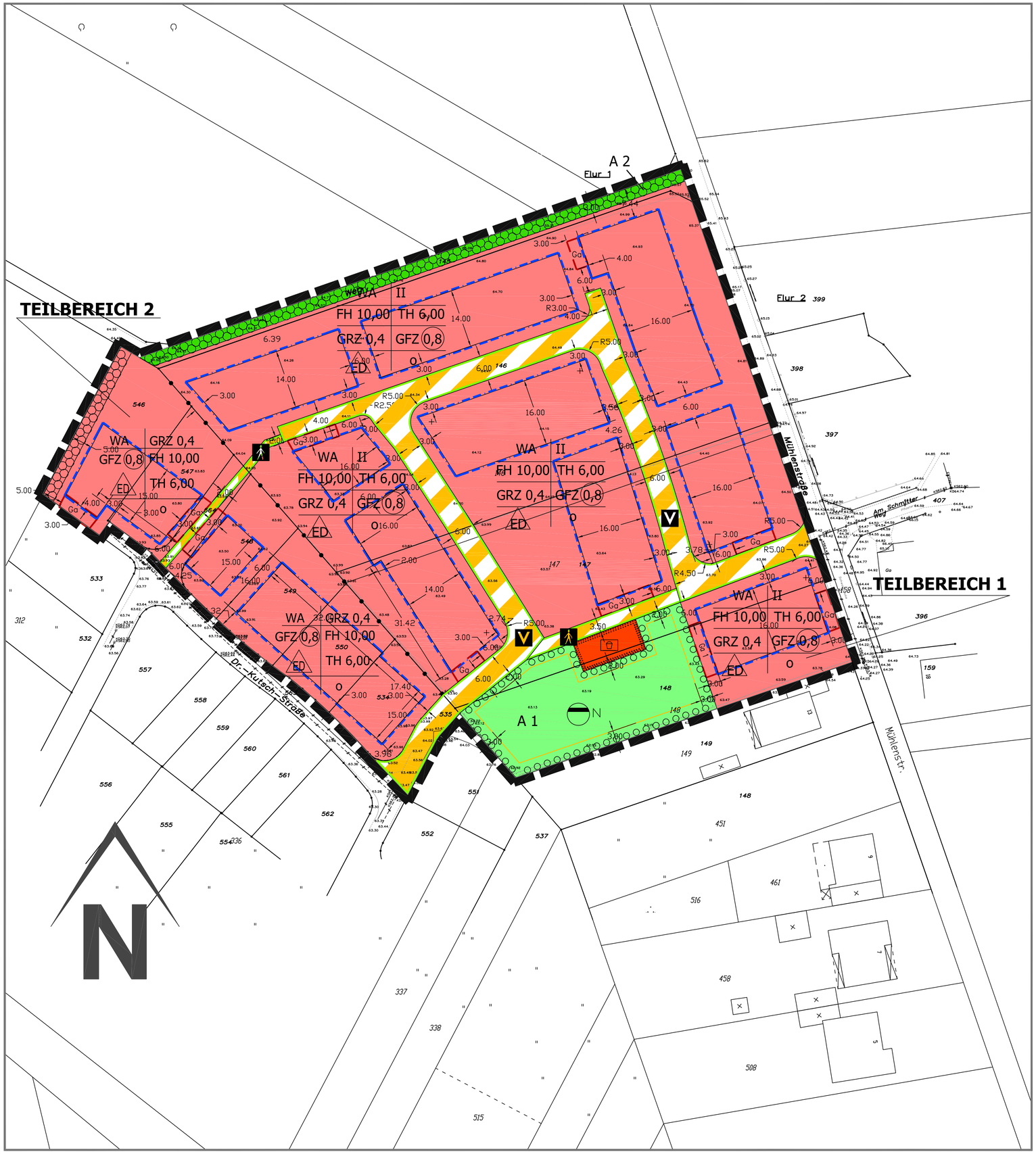
GEMEINDE GANGELT

Ortslage Breberen Bebauungsplan Nr.59 - Am Kreuzweg



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. 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.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind außer in den für sie vorgesehen Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
3.4 Eine Unterkellerung der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Carports, Stellplätze und Garagen mit der Bezeichnung Ga1 ist nicht zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

5.1 Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW zu entsorgen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Auf der Fläche A 1 sind je angefangene 100 qm Fläche 15 Sträucher zu pflanzen, Die Mindestpflanzqualität beträgt 2xv., 60/100. Es sind einheimische Laubgehölze nach der belgefügten Pflanzliste zu wählen.

7.2 Die Fläche A2 ist gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen. Mindestens 50 % der Fläche A2 ist gemäß Sträucher 1 zu bepflanzen.

7.3 Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hst., 3xv., StU 16/18, Es sind einheimischen Laubgehölze nach der belgefügten Pflanzliste zu wählen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer Neupflanzung.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

8.1 Als Dachform sind nur genelgte Dächer mit einer Dachnelgung von mindestens 10° zulässig, Es sind keine Flachdächer zulässig.
8.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Glebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen,Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist auf Nebenanlagen und Garagen zulässig.
8.3 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen,
8.4 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen, Doppelhauseinheiten sind zeitgleich zu errichten,
8.5 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine 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 2,0 m nicht übersteigen.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Am Saffeler Weg"

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Am Saffeler Weg", die durch die Änderung nicht berührt werden, bleiben weiterhin bestehen.

Pflanzliste A

Bäume 1. und 2. Ordnung
(H = Heckenpflanzen)

	Traubeneiche	Quercus petraea
	Stieleiche	Quercus robur
	Rotbuche	Fagus silvatica
	Esche	Fraxinus excelsior
	Hainbuche	Carpinus betulus
H	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Feldahorn	Acer campestre
H	Wildkirsche	Prunus avium
	Winterlinde	Tilia condata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Bergulme	Ulmus glabra
	Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste B

Sträucher 1

Haselnuss	Corylus avellana
Hülse	Ilex aquifolium
Weissdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare

Sträucher 2

Schneeball	
Kornelkirsche	
Apfelbeere	
Felsenbirne	
Eberesche	
Traubenkirsche	
Pfeifenstrauch	
Ranukelstrauch	

Obstgehölze

Johannisbeere
Apfel
Birne
Kirsche
Pflaume

Begründung und Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan sind Bestandteile des Bebauungsplans

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

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8,
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0

ORT: Erkelenz

DATUM: .....

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

BAESWEILER, DEN
ÖbVI DIPL.-ING. KLAUS FRENKEN

1 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM ..... BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.

GANGELT, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVI

BAESWEILER, DEN
ÖbVI DIPL.-ING. KLAUS FRENKEN

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

GANGELT, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER

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

GANGELT, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER

4 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 IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GANGELT, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER

6 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN AM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GANGELT, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER

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

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

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

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- SO SONDERGEBIET

- z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- z.B. II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MINDEST– / HÖCHSTGRENZE
- z.B. (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- S STAFFELGESCHOSS
- z.B.GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B.GFZ (1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- z.B. GF 500 m² GESCHOSSFLÄCHE
- z.B. GR 500 m² GRUNDFLÄCHE
- z.B. 3,0 BAUMASSENZAHL

HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN:
- z.B. TH 7,00 TRAUFHÖHE (HÖCHSTMASS)
- z.B. FH 8,50 FIRSTHÖHE (HÖCHSTMASS)
- z.B. OK 8,00 OBERKANTE (HÖCHSTMASS)

- O OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL– UND DOPPEL–HÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR CARPORTS, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- TGa TIEFGARAGE
- GSt,GCp GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSCARPORTS
- GEH–, FAHR– U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB
- DURCHGANG, DURCHFAHRT, ARKADE, AUSKRAGUNG
- z.B. LH 2,5 LICHTE HÖHE (MINDESTMASS)

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR . 11 BAUGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- BEREICH OHNE EIN– UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GEMEINBEDARF
- GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- DAUERKLEINGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB

- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR WALD

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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

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

- N FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
  NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB

- ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- D BAUDENKMAL
- LB GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- ND NATURDENKMAL
- OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG

- ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UN–TERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGS–BESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VOR–KEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES–IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BE–BAUUNGSPLANES
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITS–ZEICHEN
- LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METER

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- DURCHFAHRT, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- TRAFOSTATION
- SCHALTKASTEN
- TELEFONHÄUSCHEN
- STRASSENLATERNE
- A ANSCHLAGSÄULE
- MAST
- +62.25 HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
- ZAUN

Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbeh örde oder das Rheinische Bodendenkmalpflege, Au ßenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, tel.: 02425-9039-0, Fax.: 02425-9039-199, unverz üglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes f ür Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse S. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Ma ßnahmen aufgeführt.
3. Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Sprung von Gangelt und Vorstaffelsprünge). Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschlie ßen.
4. Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter, gro ßflächiger Grundwasserbeeinflussung. Es ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.
5. 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.

Ausfertigungsvermerk
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am .....diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Index :01	Änderungen : Verkehrsfläche	Datum : 07.08.08	Gez.: SC
Index :02	Änderungen : Größe Entwässerungsbecken	Datum : 14.01.09	Gez.: SC

GEMEINDE GANGELT

Ortslage Breberen

Bebauungsplan Nr. 59 - Am Kreuzweg

Plan-Nr.: **PM-B-08-05-B-01-00**	Maßstab: **1: 500**	Datum: **27.05.2008**
Bearbeiter: **Claßen**	Zeichner: **Claßen**	Geprüft: