



GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 49 "Im Jankerfeld", Birgden

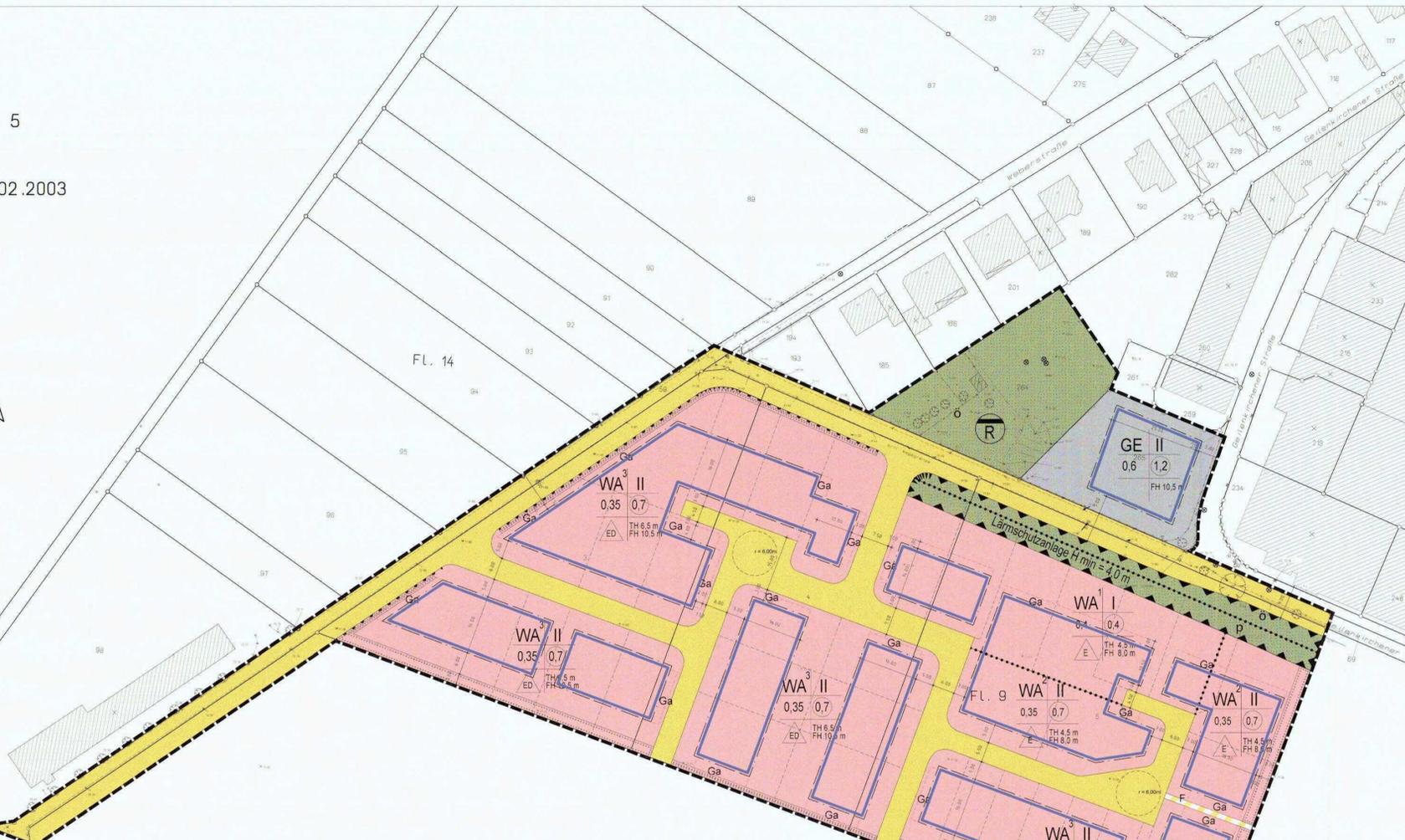
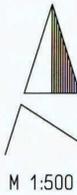
Gemarkung: Birgden

Flur: 9

Flurstück(e): 3, 4, 5

Maßstab: 1: 500

He insberg, den 07.02.2003



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,35 GRZ Grundflächenzahl
- z.B. 0,7 GFZ Geschosflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- TH max. Traufhöhe
- FH max. Firsthöhe

BAUWEISE

- nur Einzelhäuser
- nur Einzel- u. Doppelhäuser
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung F=Fuß-/Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

- Ga Flächen für Garagen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT

- Fläche z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Grünflächen
- Zweckbestimmung Zentrale Regenwasserentsorgung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgränzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans
- Abgränzung unterschiedlicher Nutzung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Gewerbegebiet
Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (entsprechlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungswerte nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schalleistungswerte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Als Bezugswerte zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.
Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungswerte dürfen nicht überschritten werden:
Flurstück 260 tags L_w = 68 dB(A) m² nachts L_w = 43 dB(A) m²
Mittelschwer für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die nordwestlich gelegenen Wohngebäude.

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage
Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorfindenden Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage.

3. Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

3.1 Wohngebiet 1
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig sind. Die Oberkante von Fensteröffnungen darf ein Maß von 3,5 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Aufenthaltsräume zulässig, wenn die notwendigen Fenster nur auf den dem benachbarten Gewerbegebiet abgewandten Seiten angeordnet werden.

3.2 Wohngebiet 2
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig sind. Die Oberkante von Fensteröffnungen darf ein Maß von 7,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Aufenthaltsräume zulässig, wenn die notwendigen Fenster nur auf den dem benachbarten Gewerbegebiet abgewandten Seiten angeordnet werden.

3.3 Wohngebiet 3
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Oberkante von Fensteröffnungen ein Maß von 9,5 m nicht überschreiten darf.

3.4 Lärmschutzanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage in Form eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von mind. 2,5 m sowie einer Lärmschutzwand von mind. 1,5 m Höhe und einem Schallschirmmaß von mind. 20 dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in einem Abstand von max. 3,0 m entlang der nordöstlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4. Garagen und deren Zufahrten
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig. Zwischen Garagenzufahrt bzw. Garagentor und Straßenverkehrsfläche müssen mind. 6,0 m Abstand eingehalten werden.

5. Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gründerische Festsetzungen

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von mind. 3,0 m sind mit Sträuchern oder Bäumen gemäß Pflanzenliste "Freiwachsende Pflanzung" zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.2 Pro Baugrundstück ist mind. ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

5.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 1,5 m sind Schnittreihen mit mind. 3 Pflanzen je 10 m gemäß Pflanzenliste "heckenpflanzung" zu pflanzen. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, an denen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3,0 m festgesetzt sind (s. Nr. 5.1).

5.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 5 Bäume zu pflanzen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

5.5 Innerhalb der Flächen für Lärmschutzanlagen sind 50% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und die übrige Fläche mit Landschaftsrasen einzudecken. Pflanzenauswahl: Bäume (Anteil mind. 10%) und Sträucher (Anteil max. 90%) gem. Pflanzenliste "Freiwachsende Pflanzung".
Rasenansaat: Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.2.1, 25-30g/m².

5.6 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zentrale Regenwasserentsorgung" sind die Randbereiche, mind. jedoch 15 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzenliste "Freiwachsende Pflanzung"). Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen einzudecken.
Rasenansaat: Landschaftsrasen - Standard (oberhalb Böschungen) RSM 7.1.1, 25g/m².
Landschaftsrasen für Feuchtlagen (sonstige Flächen) RSM 7.3.1, 25g/m².

Die Begründermaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen. Die Begründermaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen.

Pflanzenliste

<ul style="list-style-type: none"> Alnus Betula Castanea Crataegus Fagus Fraxinus Malus Prunella Quercus Rosa Sambucus Salix Ulmus Viburnum 	<ul style="list-style-type: none"> Abies Thuja Juniperus Thuja
---	---

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

1.1 Dachgauben. Dachanschnitte oberhalb des zweiten Geschosses im Bereich des WA3
Gauben bzw. Einschnitte ins Dach oberhalb des zweiten Geschosses sind in ihrer Gesamtlänge je Gebäudeseite nur bis zu 50% der Fassadenlänge zulässig. Deren Mindestabstand zum First muß mind. 1,00 m betragen. Die Gaube bzw. der Einschnitt muß mindestens um 1,00 m hinter die Fassade zurückgeragen (gemessen von der Außenhaut der Außenwand). Die Länge der einzelnen Gaube darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten; der seitliche Abstand zur Giebelwand muß mind. 1,00 m betragen. Zwerchgebel oberhalb des zweiten Geschosses sind nicht zulässig.

1.2 Dachgauben. Dachanschnitte im Bereich des WA2 und WA1
Gauben bzw. Einschnitte ins Dach oberhalb des ersten Geschosses sind in ihrer Gesamtlänge je Gebäudeseite nur bis zu 50% der Fassadenlänge zulässig. Deren Mindestabstand zum First muß mind. 1,00 m betragen. Die Gaube bzw. der Einschnitt muß mindestens um 1,00 m hinter die Fassade zurückgeragen (gemessen von der Außenhaut der Außenwand). Die Länge der einzelnen Gaube darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten; der seitliche Abstand zur Giebelwand muß mind. 1,00 m betragen. Zwerchgebel oberhalb des zweiten Geschosses sind nicht zulässig.

1.3 Gestalterische Anforderungen an Doppelhäusern
Doppelhäusern müssen gestalterisch aneinander angepaßt werden. Trauf- und Firstpunkt müssen an der Stelle, wo die Häuser zusammengebaut werden, identisch sein, so daß eine durchgängige Dachfläche entsteht. Geringe Abweichungen beim Traufpunkt sind möglich, sofern die Dachfläche durchgängig bleibt.

1.4 Gestalterische Anforderungen an Garagen
Garagen müssen mit dem gleichen Außenwandmaterial gestaltet werden wie das zugehörige Wohnhaus.

C. HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten ist mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler sind dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn anzuzeigen.

Satzungsbeschluss

Verfahrensdaten

<p>Der Planungsausschuss hat am beschlossen, den zu beschließen.</p>	<p>Entwurf und Bearbeitung: EBV Arbeitsgemeinschaft Abt. Stadt- und Projektentwicklung Roemondstr. 63 52134 Herzogenrath</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, den zu beschließen.</p>
<p>Der Beauftragte über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ernannt.</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger an der Bearbeitung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am erfolgt.</p>	<p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis ...</p>
<p>Gangelt, den ...</p>	<p>Gangelt, den ...</p>	<p>Gangelt, den ...</p>
<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>	<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>	<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplans ist am erfolgt.</p>	<p>Die erste öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am erfolgt.</p>
<p>Gangelt, den ...</p>	<p>Gangelt, den ...</p>	<p>Gangelt, den ...</p>
<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>	<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>	<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB dieses Bebauungsplans ist am erfolgt.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan stimmt mit den Beschlüssen des Rates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.</p>
<p>Gangelt, den ...</p>	<p>Gangelt, den ...</p>	<p>Gangelt, den ...</p>
<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>	<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>	<p>(Thesen) Der Bürgermeister</p>

Gemeinde Gangelt
Bebauungsplan Nr. 49
"Im Jankerfeld", Birgden
Gemarkung Birgden, Flur 9

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 241), das durch die Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 241) geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleistungs- und die Gestaltung des Straßennetzes (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1989 (BGBl. I S. 191) und 1991 (BGBl. I S. 52),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1989 (GV NW S. 213), geändert durch die Bekanntmachung vom 18.12.1989 (BGBl. I S. 191) und 1991 (BGBl. I S. 52),
Sonderordnung Nordrhein-Westfalen (SO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NW S. 466), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 436),
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Bauleistungsverträgen (Bekanntmachung von Bauleistungsverträgenverordnung - Bekanntmachung von Bauleistungsverträgenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.11.1997 (GV NW S. 435/436),
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 241), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.08.1991 (BGBl. I S. 291),
Bundeskleingartenengesetz (BKleingG) in der Fassung vom 28.02.1985 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 08.04.1994 (BGBl. I Nr. 23 vom 07.04.1994 S. 79),
Wohnstättengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswohstättengesetz - LWStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1985 (GV NW S. 208) und 1977 (GV NW S. 177),
Die Rechtsgrundlagen gehen in der zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlüsse gültigen Fassung und einschließlich aller späteren Veränderungen ein.
Bei Änderung einer oder mehrerer Rechtsgrundlagen während des Satzungsverfahrens gilt die jeweils zu dieser Zeit gültige Fassung der entsprechenden Rechtsgrundlage.

Aktenzeichen:

M 1:500