Gemarkung: Schierwaldenrath
Flur: 8

Hinweis:
Die im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Klein Feldchen" gelegenen Flurstücke Nr. 204 und 205 werden zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Klein Feldchen / II" aufgenommen.
Das für diese Flurstücke im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche wird aufgehoben und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51 ersetzt.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

nach der 1. öffentlichen Auslegung lauf Ratsbeschluss vom

a) **Änderungsbereiche:**

1. Veränderte Abgrenzung der zentralen Regenwasserentsorgungsanlage im Bereich des Flurstückes 59
2. Veränderte Führung der Grenze unterschiedlicher Nutzung im Bereich derFlurstücke 47, 48/und 122
3. Veränderter Verlauf der "überbaubaren Fläche" auf den Flurstücken 47, 122, 97 und 214/

b) **Erläuterung der Änderungszeichen:**

- Aufhebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hinzugefügte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Aufhebung einer Baugrenze
- Hinzugefügte Baugrenze (veränderter Verlauf)
- Veränderte Abgrenzung der Fläche der zentralen Regenwasserentsorgung

BEBAUUNGSPLAN NR. 51
"Klein Feldchen / II"

M 1:500

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
nach der 2. öffentlichen Auslegung aufgrund einer Anliegerregung während der 2. öffentl. Auslegung:
Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wird auf eine 3. öffentliche Auslegung verzichtet.

Änderungsbereich:
Die auf den Flurstücken 97 und 214 gelegene Planstr. wird in südlicher Richtung um 6,50 m verschwenkt. Die nördlich und südlich dieser Planstraße angrenzenden Baufenster (überbaubare Flächen) werden entsprechend angepasst. Art- und Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

VERFAHRENSDATEN
zur Bebauungsplanänderung nach der 1. öffentlichen Auslegung

4. Beschluss zur erneuten öffentl. Auslegung
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
In der erneuten Bekanntmachung zur Offenlage des Änderungsentwurfes ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
Das Staatliche Umweltamt Aachen ist als die von der Änderung betroffenen Behörde zu einer erneuten Stellungnahme aufzufordern.

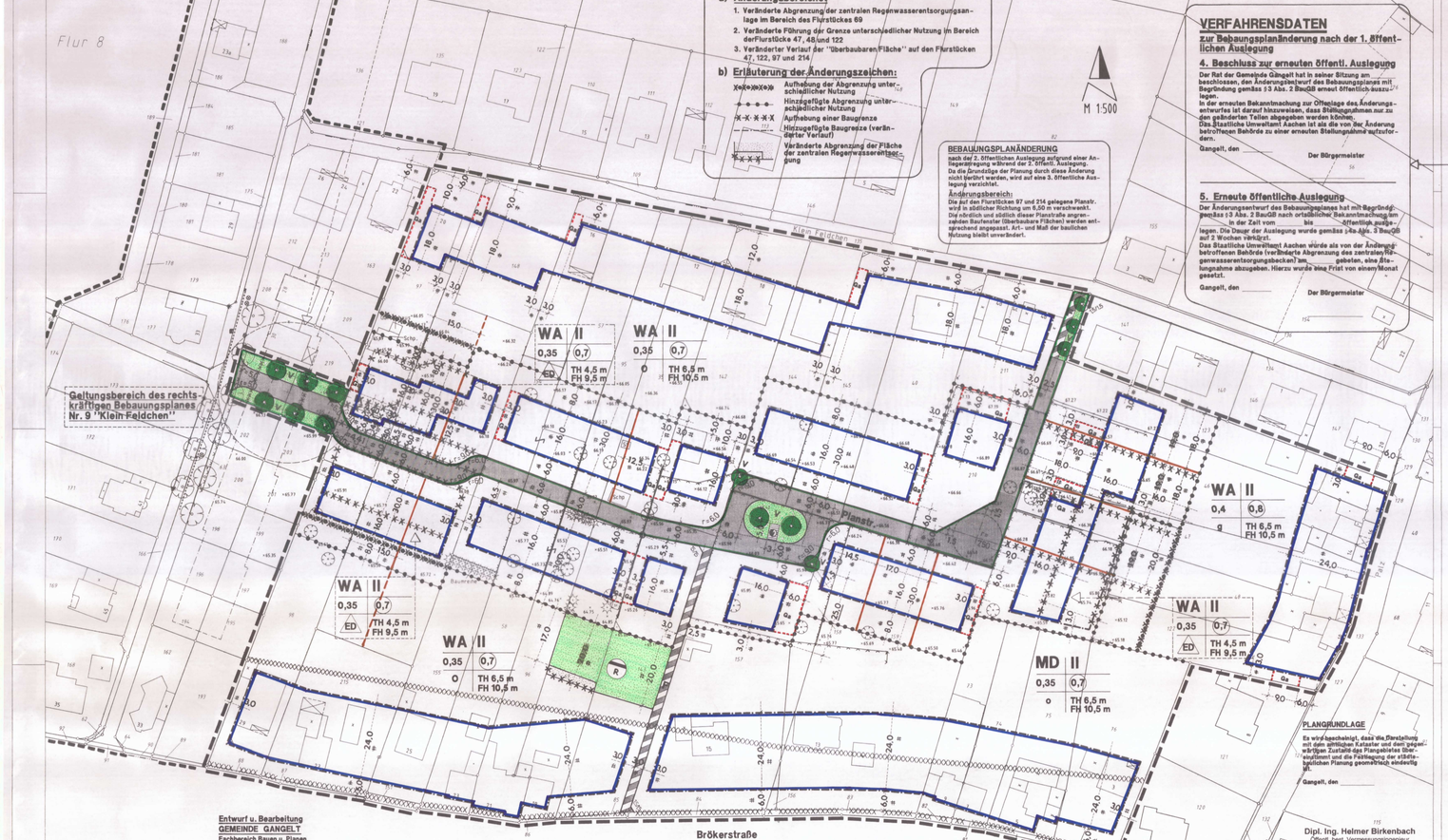
Gangelt, den _____

Der Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Dauer der Auslegung wurde gemäss § 3 Abs. 2 BauGB auf 2 Wochen verkürzt.
Das Staatliche Umweltamt Aachen wurde als von der Änderung betroffenen Behörde (veränderte Abgrenzung des zentralen Regenwasserentsorgungsbeckens) am _____ gebeten, eine Stellungnahme abzugeben. Hierzu wurde eine Frist von einem Monat gesetzt.

Gangelt, den _____

Der Bürgermeister



PLANGRUNDLAGE
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit den amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand des Plangebietes übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gangelt, den _____

Dipl. Ing. Helmer Birkenbach
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Schaffnaussener Straße 13
52525 Heinsberg
Telefon: 02452 / 9102-0
Telefax: 02452 / 9102-33
E-Mail: info@vermessung-birkenbach.de

Entwurf u. Bearbeitung
GEMEINDE GANGELT
Fachbereich Bauen u. Planen

Stand 23.01.2004

AZ: 01500/Planungsunterlage/Planungsunterlage.mix

ÜBERSICHTSPLAN DGK 5

GEMEINDE GANGELT

BEBAUUNGSPLAN NR. 51
"Klein Feldchen / II" in Schierwaldenrath

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Dorfgebiet
Gemäß § 5 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die Traufhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im äußeren Bereich, d.h. südlich der Straße Klein Feldchen sowie nördlich der Brökerstraße und westlich der Straße Pfad eine max. Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.
Im inneren Bereich, d.h. südwärts und südlich sowie westlich und östlich der Planstraße eine max. Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.
Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO zu verstehen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsflächen, an der die Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, anzusetzen die geplante Straßenhöhe.

2.2 Die Firsthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im äußeren Bereich (Gebietsabgrenzung zum Traufhöhe) eine max. Höhe von 10,50 m
Im inneren Bereich (Gebietsabgrenzung zum Traufhöhe) eine max. Höhe von 9,50 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsflächen, an der die Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, anzusetzen die geplante Straßenhöhe.

3. **Garagen**

3.1 Garagen und Carports sind außer in den für sie vorgesehenen Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2.1 Der Abstand zwischen der Einfahrtstelle der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

4. **Grünordnerische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1.1 Die mit „Y" gekennzeichneten Grünflächen sind als Verkehrsbegleitgrün mit einer artgerechten Gras-Kräuter-Ansaat (z.B. RSM 7.1.2) als Landschaftsrasen anzusäen.
An den freigemeinten Stellen sind standortgerechte, einheimischen Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität Hei., 3xv., StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können nach sinnvoll/zweckmäßiger Anordnung abweichen. Die Erhaltung heimischer Bäume gilt gleich einer entsprechenden Neupflanzung.

4.1.2 Innerhalb der Baugebiete ist je Grundstück ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität Sta. 3xv., StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung heimischer Bäume gilt gleich einer entsprechenden Neupflanzung.

4.1.3 Einfriedungen der Grundstücke mit geschnittenen Hecken. Die Grenze zeitlich und rückwärtig, je Haus- und Grundstückseitlich, sind mit einer geschnittenen Hecke zu versehen. Unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetz ist die Höhe bis 2 m frei wählbar.
Die der Anliegerstraße zugewandte Grundstücksseite (Vorgarten) ist von Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen frei zu halten.

4.1.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zentrale Regenwasserentsorgung" ist mit einer geeigneten Gras-Kräuter-Mischung (z.B. RSM 7.1.2) als Landschaftsrasen herzustellen. Innerhalb der Fläche sind je 100 qm Mindestens 5 einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität 5 Tr., 2xv., 60/80 zu pflanzen.

Pflanzliste:

Bäume:
(5 = stachelbewehrte Bäume / H = Heckenpflanzen)

Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Ilex aquifolium	Stechfichte	H
Fraxinus excelsior	Esche	
Fraxinus ornus	Blumenesche	
Carpinus betulus	Hainbuche	H
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer campestre	Feldahorn	H
Prunus avium	Wildkirsche	
Tilia cordata	Winterlinde	S
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Corylus avel	Haselnuß	S

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Ligustrum vulgare	Wildliguster	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa gallica	Essigrose	
Rosa arvensis	Feldrose	
Sambucus nigra	Holunder	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Corylus avellana	Haselnuß	H
Crataegus monogyna	Weißdorn	H
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	H
Prunus spinosa	Schlehe	
Salix caprea	Salweide	

II Gestalterische Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB NW i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Einfriedungen**

Die unter „Grünordnerische Festsetzungen", Punkt 4.1.3 beschriebenen Einfriedungsfestsetzungen mit geschnittenen Hecken entfalten erst entlang der Straßenbegrenzungslinien werden wie folgt ergänzt:
- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen der als Erschließungsstraße der Baugebietes dienenden Straßenbegrenzungslinie sind nur mit Hecken zulässig.
- Die seitlichen Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den parallel dazu liegenden rückwärtigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2. **Äußere Gestaltung von Gebäuden**

2.1 **Dachformen**
Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.
Ausnahmsweise darf ebenfalls die Dachform mit der Traufseite maximal 6,00 m, zur Giebelseite 8,00 m betragen.
Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung (Material und Farbe) einheitlich auszuführen.

2.2 **Dachaufbauten**
Es sind Schleppgaupen, Flachdachgaupen sowie Satteldachgaupen zulässig.
Die Dachgaupen müssen bezüglich ihrer unterschiedlichen Wandbeschaffenheit erhalten.
Gaupen sind in ihrer Gesamtlänge nur bis zu 50% der Fassadenlänge zulässig.
Ihren Mindestabstand zum First muss mind. 1,00 m betragen.
Die Länge der einzelnen Gaube darf die Mitt von 1,50 m nicht überschreiten; der seitliche Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.
Dachaufbauten, die aus der Fassade zurückgesetzt sind (Zwerchgiebel oder Dachaufbauten),