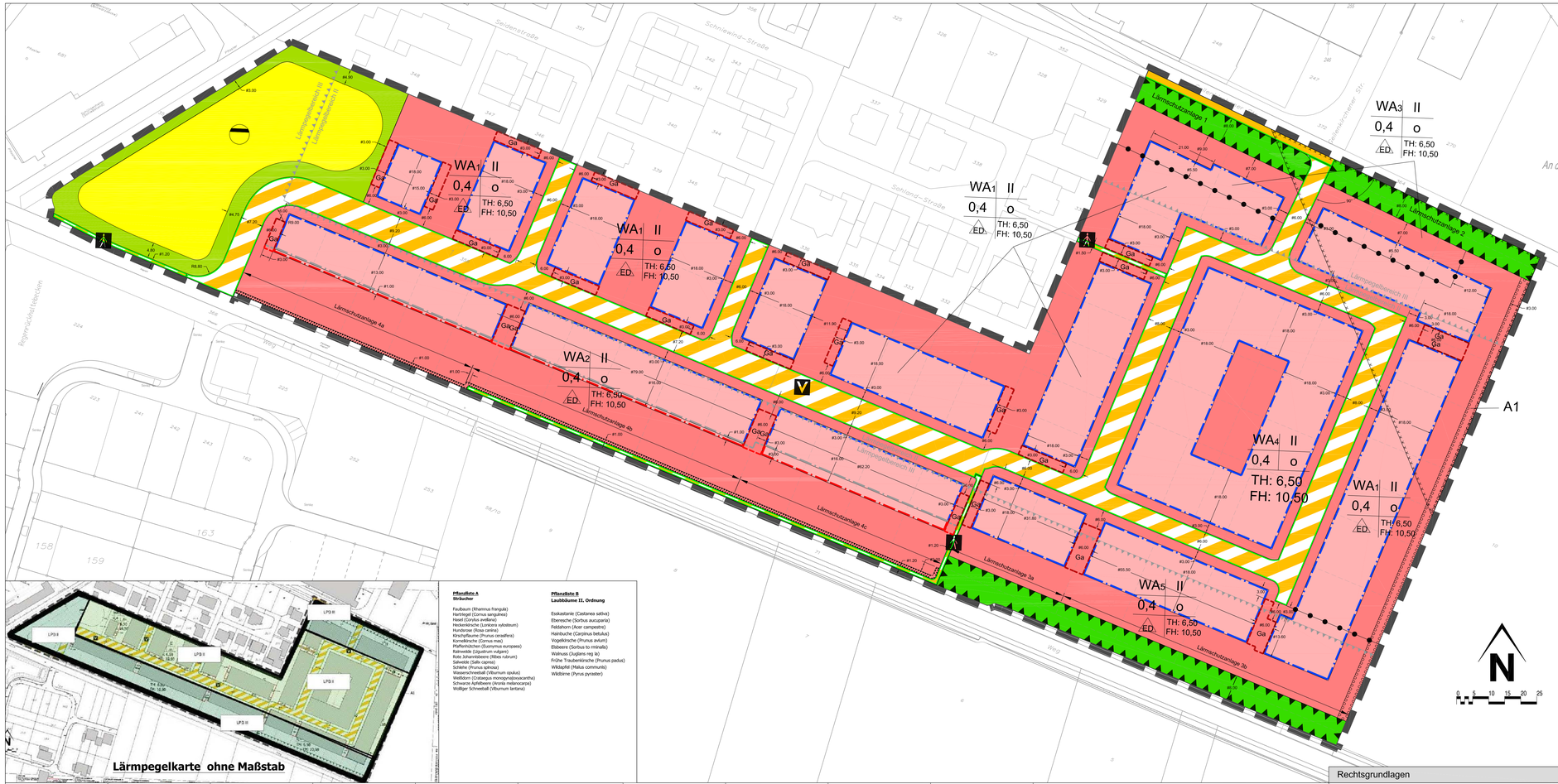
GEMEINDE GANGELT

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 63 - Im Jankerfeld III -



Lärmpegelkarte ohne Maßstab

Pflanzliste A
Sträucher

Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Purpurweide (Salix purpurea)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzliste B
Laubbäume II. Ordnung

Eisskastanie (Castanea sativa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Elsbeere (Sorbus to minnalis)
Walnuss (Juglans reg ia)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. (§ 1 Abs. 6 BauNVO))**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1. Im WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. (i.V.m. § 19 Abs. 4 S 3 BauNVO)
2.2. Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
2.3. Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird definiert als der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.
2.4. Als festgesetzte Gebäudehöhe nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze ist die jeweilige Grundstücksrückfront.

4. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)**
4.1. Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
4.2. Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.3. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

5. **Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
6.1. In den Geschossen des WA 3, deren Fußbodenoberkante höher als 3,1 m über dem Bezugspunkt liegt und/oder deren Mitte des zu öffnenden Fensters höher als 5 m über dem Bezugspunkt liegt, sind schutzbedürftige Räume gem. TA Lärm (mit Wohn- und Schlafräumen) nicht zulässig. Im Übrigen entspricht die Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des WA1. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
6.2. Innerhalb der nebenstehend zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlagen 1 und 2) ist jeweils an Lärmschutzwall zu errichten. Auf den Lärmschutzwällen ist jeweils eine Lärmschutzwand zu errichten, so dass auf der gesamten Länge der Lärmschutzanlage eine Gesamthöhe von mindestens 4,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt gem. 6.6 erreicht wird.
6.3. Innerhalb der nebenstehend zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlagen 3a und 3b) ist jeweils an Lärmschutzwall zu errichten. Auf den Lärmschutzwällen ist jeweils eine Lärmschutzwand zu errichten, so dass auf der gesamten Länge der Lärmschutzanlage eine Gesamthöhe von mindestens 3,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt gem. 6.6 erreicht wird.
6.4. Die nebenstehend zeichnerisch festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlagen 1 bis 3) müssen die Anforderungen der ZTV-Lsw06 erfüllen. Die Schalldämmung für den direkt durch die Lärmschutzwand gehenden Schall muss für die Lärmschutzanlagen 1 bis 3 mindestens 25 dB(A) betragen (entsprechend Gruppe B3 der Tabelle A1 der DIN/EN 1793-1).
6.5. Innerhalb der Flächen für Lärmschutzanlagen ist da ist wo eine geschlossene Lärmschutzmaßnahme (geschlossen in massiver Bauweise) nicht erforderlich ist, ein Lärmschutzwall zu errichten, so dass auf der gesamten Länge der Lärmschutzmaßnahme eine Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt gem. 6.6 erreicht wird.
6.6. Als Bezugspunkt für die Lärmschutzanlagen gem. 6.2 bis 6.5 gilt der höchst gelegene Berührungspunkt der endgültig hergestellten Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche des Plangebietes (Oberkante Gehweg bzw. Straße) mit den Grundstücken, welche ihrerseits an die jeweilige Lärmschutzanlage grenzen. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
6.7. Lärmpegelbereiche
Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche (I bis III) zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Tabelle 3.1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume und ähnliches
		Erf. R'w,ges des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

7. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Auf der Fläche A 1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum/ Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 60/100 und die Bäume I.L. Ordnung in einem Abstand von 8,0–12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hei., Str., StU 12/14 anzupflanzen.

8. **Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**
8.1 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
8.2 Doppelhausentheilen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

9. **Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 12 Abs. 6 BauGB) - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden 0,7 ha Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt, Flur 45, Flurstücke 33 zugeordnet.

HINWEISE

Grundwasserverhältnisse
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbaues bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß hydrogeologischem Gutachten (aus dem Jahr 2012) in dem Plangebiet nach Böhrungen mindestens 8 m, nach hydrogeologischen Karten mindestens 13 m. Die Grundwasserabsenkungen bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam. Eine Zunahme der Bearbeitung der Grundwasserstände im Rahmen der Sümpfungsmaßnahmen ist nicht auszuschließen. Grundwasserstandsmessungen sind in Abhängigkeit von den Sümpfungsmaßnahmen und den Grundwasserstandsentwicklungen zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem spürbaren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Baugrundverhältnisse
Für die Bauausführungsarbeiten wird aufgrund der z.T. humosen Bodenverhältnisse gut besonders bauliche Maßnahmen erforderlich. Hier sind insbesondere die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten

Bodendenkmalpflege
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegung aufmerksame archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90393-0, Fax: 02425/90393-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg". Eigentümerin ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Vorhabens bisher kein Bergbau stattgefunden. Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Vorhabens bisher kein Bergbau stattgefunden. Bergbauberechtigt ist zurzeit die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Nach den heutigen Erkenntnissen hat im Bereich des Vorhabens bisher kein Bergbau stattgefunden. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist nichts bekannt.
Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland". Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH in Kassel und die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH in Emden. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Aufsuchen des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Erdbebenzone
Die Gemarkung Birgden der Gemeinde Gangelt befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (S = Gebiete teilw Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Kampfmittelbeseitigungs-Dienst
Kampfmittel- oder Munitionsfunden weisen auf vermehrte Kampfhandlungen in dem Plangebiet hin. Daher empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sollen es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Gelände/erwa von 1945 abzuschieben.

Stromkabel
Im Bereich der Lärmschutzanlage 4 (e- bis -c) verläuft oberflächennah eine Stromleitung. Bei Grundstücksarbeiten ist darauf zu achten, dass die Lärmschutzanlage in Hanauf Rücksicht zu nehmen. Der exakte Leitungsverlauf ist vor Ort zu ermitteln.

Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 – Grundflächenzahl
III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: 6,50 – Höchstmaß der Traufhöhe baulicher Anlagen
FH: 10,50 – Höchstmaß der Firsthöhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
ED. – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o – Offene Bauweise
bestehende Baugrenze
alte Baugrenze
neue Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauGB)
bestehende Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
alte Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
neue Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (siehe textl. Festsetzungen 6.7)

Nachrichtliche Übernahme

Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (humoses Bodenmaterial) (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

unverbindliche Legende Vermesserangaben / Bemassung

Gebäude
Durchfahrt, Arkade
Flachdach
Anzahl der Vollgeschosse
Flurkarte
Flurstücksgrenze
102 – Flurstücksnummer
65,35 – vorh. Höhen
Längenmass
Parallelmass
Winkelmass

Übersicht

GEMEINDE GANGELT

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 63 - Im Jankerfeld III -

Z-Nr.:	PM-B-15-133-BP-Ä2-01	Maßstab:	1 : 500
bearbeitet:	Hohaus	gezeichnet:	Michalke
Stand:	20.09.2016		

Entwurf
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptstraßen Straße 8, 52511 Geilenkirchen
Telefon 02451 / 911520, E-Mail: info@vdhprojekt.de

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Vermessenplan des Büro Klaus Frenken von 06/ 2013.

1. Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für die Gliederung des Gebiets beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... zu dessen Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit ist der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister