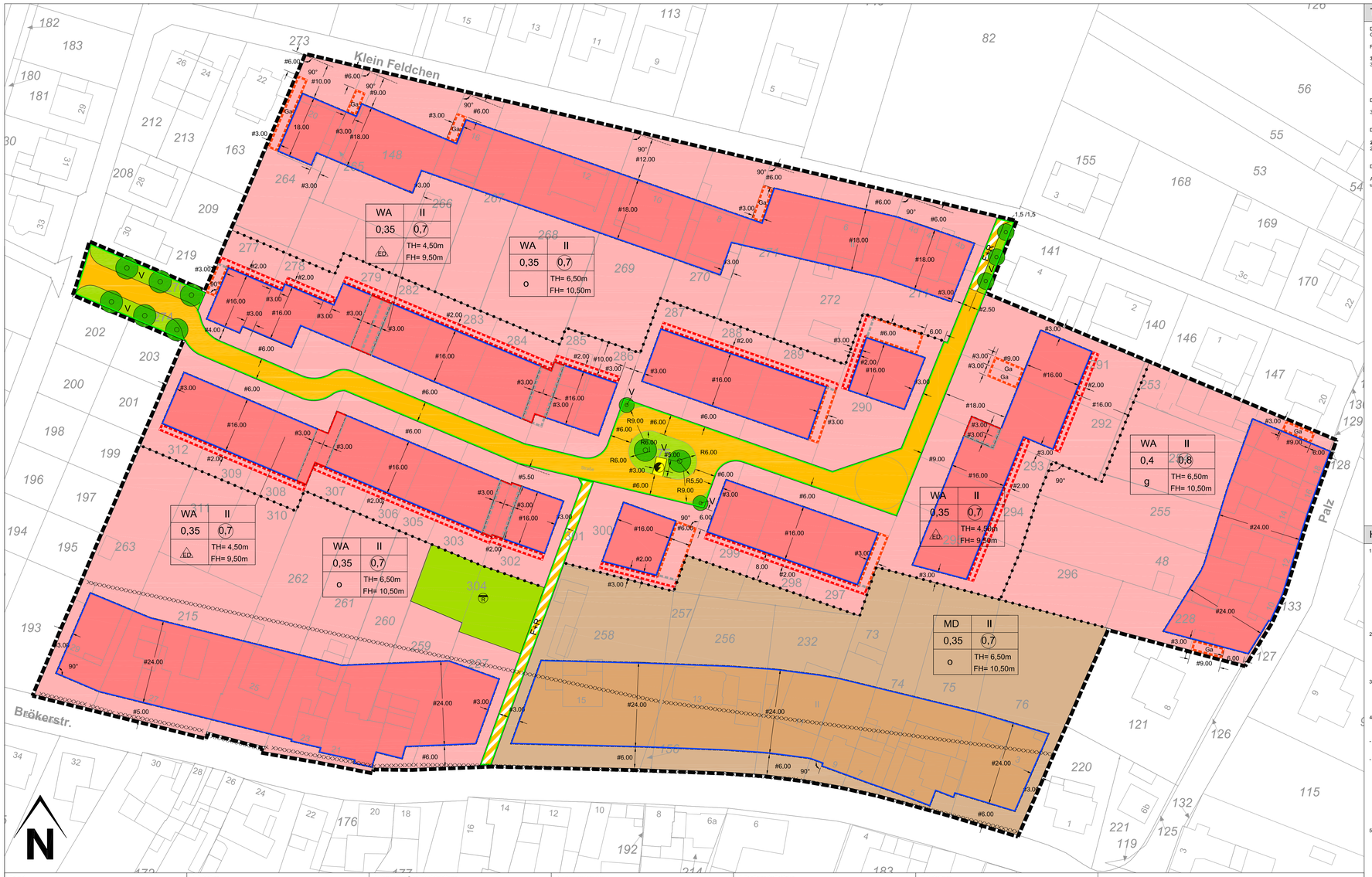
GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ 1. Änderung Ortslage Schierwaldenrath



Textliche Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ umfasst alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung geänderten zeichnerischen Festsetzungen.

Ferner wird die textliche Festsetzung 3.1 wie folgt geändert:

3. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauGB)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nebenräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Nebenräume in der Verlängerung der Garage bzw. des Carports errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan um die nachfolgende textliche Festsetzung 3.2 ergänzt:

3.2 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die gestalterische Festsetzung 2.1 wird wie folgt geändert:

2. Äußere Gestaltung von Gebäuden § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

2.1 Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Traufe und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

Die gestalterische Festsetzung 2.2 wird ersatzlos gestrichen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

   Gemäß § 44 LWG soll in Gebieten, die nach dem 01.01.1996 neu bebaut werden, Niederschlagswasser vorzugsweise über belebte Bodenschichten versickern. Darnach ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.
   Das im Auftrag gegebene geohydrologische Gutachten lässt wegen uneinheitlicher Bodenverhältnisse eine durchgängige, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.
   Auf der der Grundlage des Gutachtens wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der besseren Funktionsüberwachung eine zentrale Muldenversickerung im Süden des Plangebietes (Geländetiefpunkt) vorgesehen.
   Hier ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zentrale Regenwasserentsorgung“ eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich.
   Für den hierzu vorgesehenen Regenwasserkanal im Trennsystem besteht Anschlusszwang.

2. Archäologische Bodenfunde

   Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Wasserschutzgebiet

   Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone **III** B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Heinsberg-Kirchhoven, die zur Öffentl. Trinkwasserversorgung genutzt wird. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

4. Geologische Besonderheiten

   Das Plangebiet weist einige geologische Besonderheiten auf, die sich direkt auf eine bauliche Nutzung auswirken können.
   - Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Siersdorfer Westsprung). Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
   - Die RWE Power weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen in einem Teil des Plangebietes Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.
   Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
   Dieser Teil des Plangebietes wurde besonders gekennzeichnet, in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
   Hier sind die Bauvorschriften DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Lärm bei stationären Geräten

   Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

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
- MD — Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 430 m — Höchstmaß der Traufhöhe
- FH 432,5 m — Höchstmaß der Firsthöhe
- ED. — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- bestehende Baugrenze
- alte Baugrenze
- neue Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Fuß- und Radweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- R — Regenwasserrückhaltebecken

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- V — Verkehrsgrün

6. 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

- Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

- 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
- Ga — Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

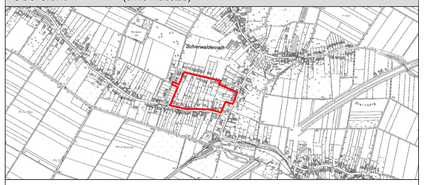
Kennzeichnungen

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen — § 9 (5) Nr. 1 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD — Flachdach
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 — Flurstücksnummer
- 65,38 — vorh. Höhen
- ~5,00~ — Längenmaß
- ~85,00~ — Parallelmaß
- 90° — Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 51 „Klein Feldchen / II“
1. Änderung
Ortslage Schierwaldenrath

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-17-09-BP-01-03	Maßstab: 1 : 500	Stand: 06.06.2017	
bearbeitet: Schütt	gezeichnet: Lütters		

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgroup.de

Plangrundlage

Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Frenken mit Stand vom Januar 2017 erstellt.

1. Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... zu äußern.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss

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

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... von ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. 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 ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. 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

10. 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 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister