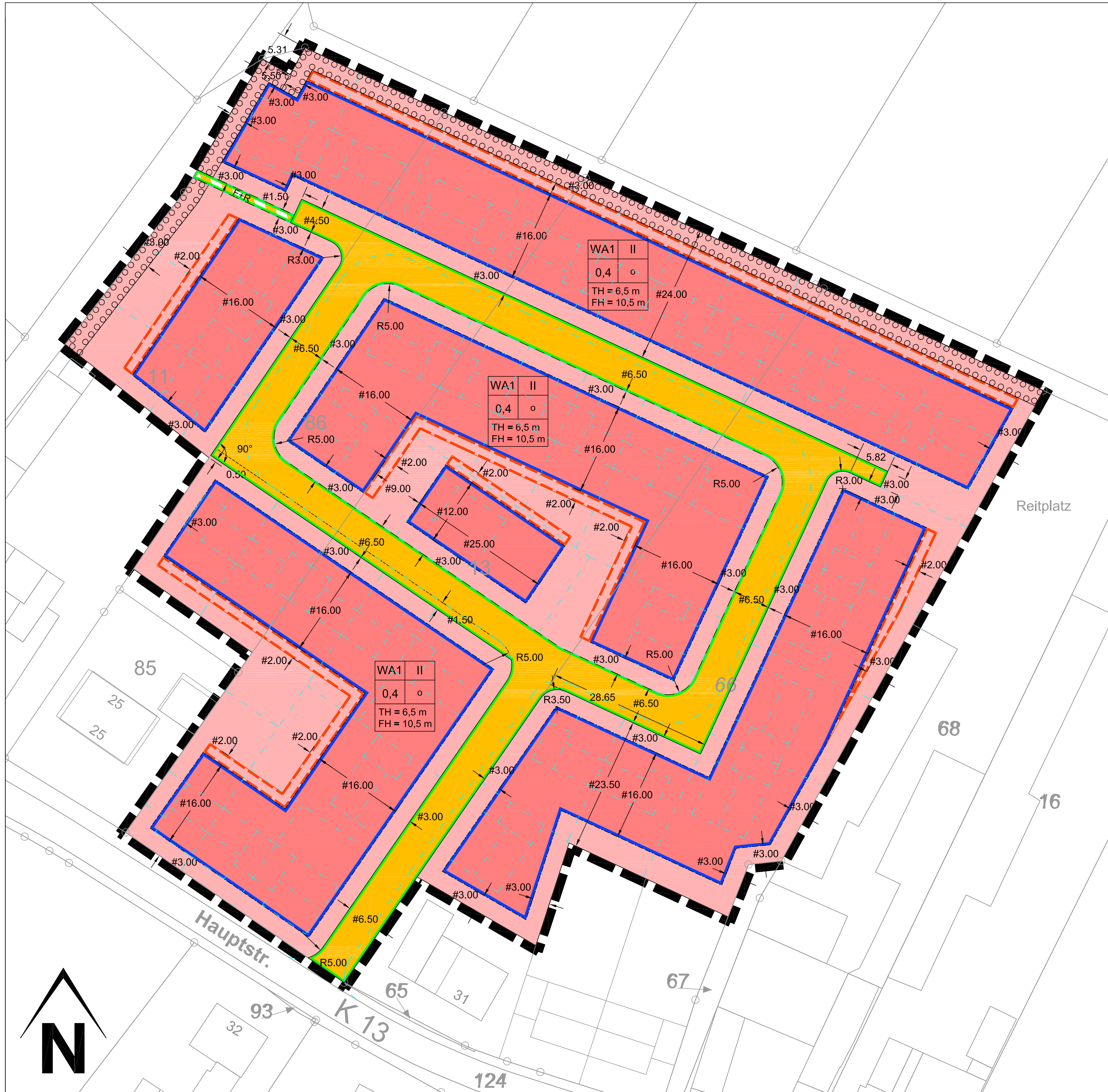




GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 79 "Am Grünen Wegs'chen" Ortslage Kreuzrath - Vorentwurf -



Textliche Festsetzungen		Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) 2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist 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 Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. 2.2 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. 2.3 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses. 2.4 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten. 3.4 Balkone, Alane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. 4.2 Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reiheneindhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude. 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-Splis- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-Kies-Splis- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-Kies-Splis- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Wiesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird. 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen 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, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 3,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Pflanzliste A: Sträucher Schwarze Apfelbeere Aronia melanocarpa Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Hassel Corylus avellana Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Pflaumenthüthen Euonymus europaea Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Kirschpflaume Prunus cerasifera Schlehe Prunus spinosa Faulbaum Rhamnus frangula Rote Johannisbeere Ribes rubrum Hundsrose Rosa canina Salweide Salix caprea Wolliger Schneeball Viburnum lantana Wasserschneeball Viburnum opulus Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Eskkastanie Castanea sativa Walnuss Juglans regia Wildpappel Malus communis Vogel-Kirsche Prunus avium Fröhe Traubenkirsche Prunus padus Wildblume Pyrus pyrastror Eberesche Sorbus aucuparia Esbeere Sorbus torminalis		1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) TH Höchstmaß der Traufhöhe FH Höchstmaß der Firsthöhe 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) O Offene Bauweise Baugrenze 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie F+R Fuß- und Radweg 5. 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 6. Sonstige Planzeichen Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	
unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung Gebäude Flurstücksgrenze 1625 Flurstücksnummer Längenmaß Parallelmaß Winkelmaß Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.			
Übersicht (ohne Maßstab) Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32290_5654, Katasterbehörde: kreisfreie Stadt Heinsberg, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-10-27; Bereitgestellt von Land NRW (2018); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Zugriff am 19.02.2020 über https://www.tlm-online.nrw.de			
Hinweise 1. 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. 2. Objektbezogene Untersuchung von Baugrund und Versickerungsmöglichkeiten Zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken wird empfohlen, den Baugrund sowie die Versickerungsmöglichkeiten durch einen Fachgutachter objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen.		GEMEINDE GANGELT Bebauungsplan Nr. 79 Ortslage Kreuzrath - Vorentwurf -	
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).			
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).		Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0	
Z-Nr.: PM-B-17-59-BP-01-01		Maßstab: 1 : 500	Stand: 16.04.2020
bearbeitet: Schütt		gezeichnet: Stoyanova	

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgm.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbereich Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. 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 einschließlich Umweltbericht Stellung zu nehmen. 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
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom bis zum öffentlich ausliegen. 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	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 trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister