

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 82

„Erweiterung Betriebsgelände Fa. Wickey“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

März 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt

Burgstraße 10

52538 Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 17-091

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die folgenden Arten von Betrieben bzw. Anlagen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Land- und Gartenbaubetriebe
 - Tierzuchtbetriebe
 - Schrottplätze
 - Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhallen, Diskotheken, Spielcasinos, Spielbanken, Swingerclubs, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet (GE) können die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.
- 1.4 Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind von der Regelung unter 1.3 ausgenommen, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH).
- 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 Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe definiert als der höchste Punkt der Attika.
- 2.5 Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe sowie der mittleren Wandhöhe im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist eine Höhe von 63,0 m über NHN.
- 2.6 Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässigen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (GE) ist eine Höhe von 65,0 m über NHN.
- 2.7 Die im Gewerbegebiet (GE) zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Außenfassade aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.
- 2.8 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 4.2 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

5. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 5.1 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 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinseedung (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	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
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

- 5.2 Lärmschutzwände und Einfriedungen sind in den „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die vorgenannten Anlagen begrünt werden.
- 5.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind alle vorhandene Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen Bepflanzungen ganz oder teilweise entfernt werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist.

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)