



GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 80 "Auf dem Esel" - Ortslage Langbroich



<p>Entwurf</p> <p>VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, e-Mail: info@vdh.com</p>	<p>1. Aufstellung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Auslegungsbefreiung</p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>7. Beteiligung der Behörden</p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>9. Ausfertigung</p> <p>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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlage</p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom Dezember 2014 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung</p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Öffentliche Auslegung</p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom bis zum öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>10. Bekanntmachung</p> <p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 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
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 übersteigert werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Putzdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachschlusses.

2.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe 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. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagener) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ausnahme ist auch Abstellräume 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, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 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, Reihemittelhäuser und Reiheneinzelhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ 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., SU, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

- Pflanzliste A: Sträucher**
- | | | | |
|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Schwarze Apfelbeere | Aronia melanocarpa | Feldahorn | Acer campestre |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Eskkastanie | Castanea sativa |
| Hasel | Corylus avellana | Walnuss | Juglans regia |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna | Wildapfel | Malus communis |
| Pflaferhölchen | Euonymus europaea | Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Frühe Traubenkirsche | Prunus padus |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Wildbirne | Prunus pyramidalis |
| Kirschpflaume | Prunus cerasifera | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Schlehe | Prunus spinosa | Elsebeere | Sorbus torminalis |
| Faulbaum | Rhamnus frangula | | |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubrum | | |
| Hundrose | 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 |
| Wildapfel | Malus communis |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Frühe Traubenkirsche | Prunus padus |
| Wildbirne | Prunus pyramidalis |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsebeere | Sorbus torminalis |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2186)

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)

Hinweise

- 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.

Der nachfolgende Hinweis wird zur Erläuterung der mit der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet verbundenen Restriktionen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Trinkwasserschutzzone IIIb**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Waldfrucht“.

Die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektrofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks-)Schlacke, Schmelzschamgranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) ist verboten. Auf Antrag kann eine gebührenpflichtige Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z. B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenschicht möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Bachfließgewässern sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Harzelt 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stützelweg 2 in 50935 Köln. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksteilen, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.
- Stümpfungsmaßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung, ein Wiederanstieg nach Beendigung der Stümpfungsmaßnahmen sowie ein Eintreten flurnaher Grundwasserstände sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können zu Schäden an der Tagsoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserfließrichtungen sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden.
- Haustechnik**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundesländer-Abfallwirtschaft für Immissionsschutz - LAI (www.laimmissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, welche sich allerdings insgesamt voran zu erhöhten Geräusch- und Geruchsemissionen führen kann, welche sich allerdings insgesamt voran zu erhöhten Geräusch- und Geruchsemissionen führen kann, welche sich allerdings insgesamt voran zu erhöhten Geräusch- und Geruchsemissionen führen kann.
- Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Niedriggen, Zehnholstraße 45, 52385 Niedriggen, Tel.: 0225/9030-0, Fax: 0225/9030-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmäler für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Humose Böden**

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Humose Böden“ ist durch humoses Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in Vertiefung und Mächtigkeit, so dass die Böden selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Artenschutzmaßnahmen**

M1: Amphibienschutz
Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Amphibien während der Bauzeit ist das nordöstliche Plangebiet gegen die temporär wasserführende Senke mittels eines Amphibienszauens zu sichern. Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt die Verwendung eines PE-Zaunes empfohlen, der sich zudem als deutlich resistenter gegenüber den üblichen mechanischen Beschädigungen im Baubetrieb bewährt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen reduziert sich das Risiko einer Schädigung auf das übliche (hohe) Lebensrisiko der Amphibien, sodass kein permanenter Zaun erforderlich ist. Zudem bilden Amphibienszäune eine Wanderbarriere für wandernde bodengebundene Arten.

M2: Amphibienschutz
Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Amphibien während der Bauzeit dürfen keine grabförmigen Bodenmassen östlich oder nördlich des Plangebietes und jenseits des Schutzzaunes gelagert werden.

M3: Brunnenschutz
Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Brunneltier bei der Beginn der Baufeldräumung nur im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar zulässig. Die nachgewiesenen Arten brüten häufig in der Nähe des Menschen und sind meist störungstolerant. Mithin sind keine weiterführenden Festsetzungen für die Bauzeit oder die Zeit nach Fertigstellung erforderlich.

M4: Beleuchtung von Baustellen
Bei der Beleuchtung der Baustellen ist auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Ebenso ist eine weit reichende horizontale Abstrahlung zu vermeiden.

M5: Tierfallen
Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sind Tierfallen zu entschärfen bzw. zu vermeiden und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) auszuschließen. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasflächen kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasflächen gibt es Lösungen wie transluentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben.
- Überschwemmungsgebiet Saefeler Bach**

Für die nachrichtlich als „Überschwemmungsgebiet“ in den Bebauungsplan übernommene Fläche wurde im Dezember 2013 das Überschwemmungsgebiet Saefeler Bach per Verordnung festgesetzt. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes hat zur Folge, dass gemäß § 78 Abs. 1 WHG die dort genannten Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet untersagt sind. Demnach ist es untersagt, Baugruben durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen auf von festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlegenen Flächen auszuweisen, wenn sich diese Flächen im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befinden. Die vorliegende vom Überschwemmungsgebiet erfassten Flächen sind demgegenüber als Baulücke bzw. Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten. Von den vorgenannten Regelungen unbenommen bleibt die Pflicht, Inanspruchnahmen von Überschwemmungsgebieten durch neue Retentionsräume an anderer Stelle auszugleichen.
- Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes**
 - Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.
 - Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
 - Der Oberboden ist abzuschleiben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen sind unbedingt zu beachten.
 - Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutrennen. Darüber liegende Schichten unterschiedlicher Ausdehnungskoeffizienten sind voneinander zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenverlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach Artikel 7 sind zu berücksichtigen.
 - Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
 - Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
 - Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.
- Private Versickerungsanlagen**

Private Versickerungsanlagen sind nur in den als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommenen „Flächen für private Versickerungsanlagen“ zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass für den Mindestabstand der Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze > 2 m und zu unterirdischen Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m betragen muss (RdErl. des MURL vom 18.05.1993 zur Niederschlagswasserbeseitigung).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund und in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können über das Servicoportal der Kreisverwaltung unter A-Z und dem Schlagwort „Niederschlagswasserbeseitigung“ abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel. Nr. 024 52/13-61 19.

Zeichnerische Festsetzungen

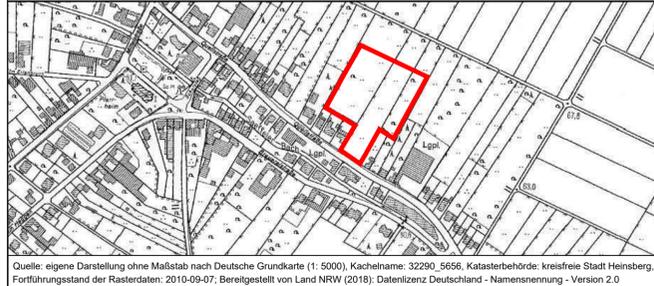
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p>	<p>5. Grünflächen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>Ö Öffentliche Grünfläche</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>TH = 6,5m Höchstmaß der Traufhöhe</p> <p>FH = 10,5m Höchstmaß der Firsthöhe</p>	<p>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB</p> <p>Ö Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>
<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>--- Baugrenze</p>	<p>7. Sonstige Planzeichen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</p> <p>o Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB</p>
<p>4. Verkehrsflächen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>o öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p>o öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>--- Straßenbegrenzungslinie</p> <p>o Fußgängerbereich</p>	<p>Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>W@b Wasserschutzzonen W@b (8a) BauGB festgesetzt</p> <p>o Überschwemmungsgebiet</p>
<p>6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung</p> <p>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>o Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"</p>	<p>Kennzeichnungen</p> <p>o Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Humose Böden § 9 (1) BauGB</p> <p>o Flächen für private Versickerungsanlagen</p>

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	~#5,00~	Parallelmaß	FD	Flachdach
	90°	Winkelmaß	II	Anzahl der Vollgeschosse
	~5,00~	Längermaß		
	~#5,00~	Parallelmaß		
	90°	Winkelmaß		
		Flurkarte		
		Flurstücksgrenze		
	1625	Flurstücksnummer		

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_5656, Katasterbehörde: kreisfreie Stadt Heinsberg, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-09-07, Bereitgestellt von Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 14.02.2020 über <https://www.tlm-online.nrw.de>



GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 80
"Auf dem Esel"
Ortslage Langbroich



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 10

Z-Nr.:	PM-B-17-76-BP-01-02	Maßstab:	1 : 500	Stand:	12.01.2021
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet:	Michalke		