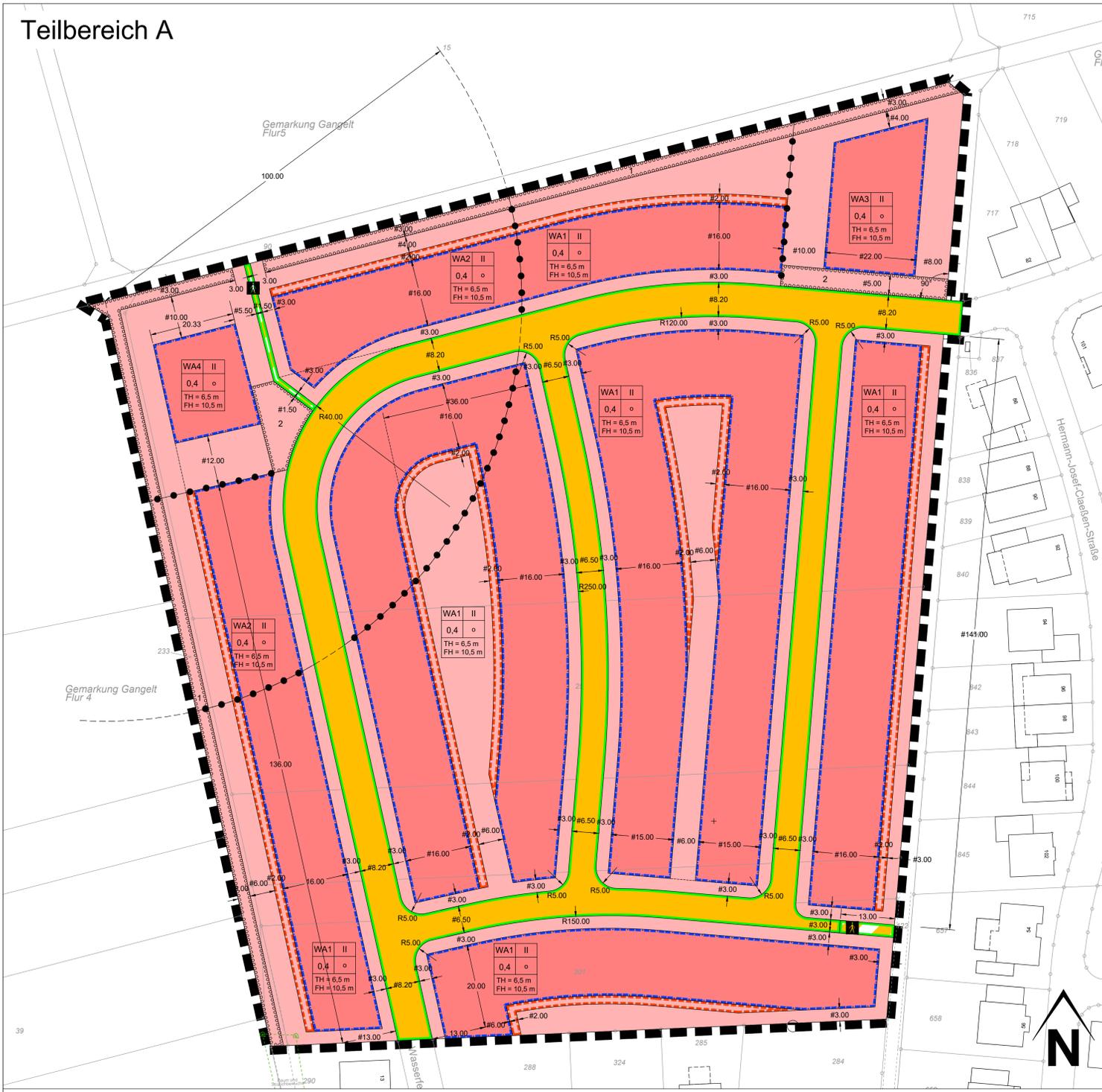




Teilbereich A



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In der Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 sind die nachfolgenden Ausnahmen (S. v. 1.4 Abs. 3 BauGB) nicht zulässig:
 - Gewerbetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
 - In der Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wände und der Abstände der endgültig hergestellten an den Grundstücksgrenzen Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Ökonomie Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Einbauten sind die höher gelegenen Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
 - Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittlinie der Außenfassaden des aufgedampten Dachziegels bei der Dachhaut. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach darf die maximal zulässige Traufhöhe (TH) weder durch den höchsten Punkt der Dachhaut noch durch den höchsten Punkt der Attika überschritten werden.
 - Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des höchsten Dachabschlusses.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB)
 - In der Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 sind je Wohnbereich mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - Der Abstand zwischen der Einfahrt zum Garagen (Garagentor) und der Straßengrenze muß mindestens 6,0 m betragen.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbauten Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise sind auch Anbauten innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Ausnahme ist dann gebunden, dass die Anbauten in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.
 - Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In der Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind je Wohngebiet höchstens 10 Wohnungen zulässig.
 - In der Allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4 sind je Wohngebiet höchstens 10 Wohnungen zulässig.
 - Doppelhaushälter, Reihenmittelhäuser und Reihenrandhäuser gelten jeweils als ein Wohngebiet.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsklassifizierung gleichmäßig anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streifenbreite aus Bäumen I, Ordnung aus einreihigen Gehäusen gemäß Plandispositiv A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume I, Ordnung sind in einem Abstand von 10 m, verstreut, Mindestquerschnitt höchstens 30 cm, SH 12-14 anzupflanzen. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raunenmatte als Festpflanzfläche zu begrünen.

Plandispositiv A: Gehäusen	Plandispositiv B: Bäume I, Ordnung	Plandispositiv C
Schwarze Afbelbe	Adonia melanocarpa	Baum-Feldulme
Kornelkirsche	Cornus mas	Amelanchier lamarckii "Robin-Hill"
Roter Hainbuche	Cornus sanguinea	Stieleiche
Hain	Cornus austriaca	Spiegelblutleuchte
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna	Spindelblutleuchte
Platanenblüten	Eurostymus europaeus	Dahleien, Schwedische Malvenblau
Liguster	Ligustrum vulgare	Sorbus intermedia "Bouquet"
Hederaheide	Lonicera xylosteum	Sorbus domestica "Tastenturm"
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Prunus x schmidii
Schlehe	Prunus spinosa	Sorbus domestica "Bouquet"
Felsenbirne	Rhamnus frangula	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	
Händchen	Rosa canina	
Schlehdorn	Sambucus nigra	
Vollblut-Schneeball	Viburnum lantana	
Wasserschneeball	Viburnum opulus	

Hinweise (Teil 2 von 2)

- Erdbaugestaltung**

Gemäß DIN 4182:2005 ist der räumliche Geländebereich dieses Bebauungsplanes der Erdbaugestaltung 2 und der Geologischen Untergutklasse 5 zuzuordnen. DIN 4182:2005 wird durch den Regelgeber zurückgezogen und durch die Teile 1, 11MA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingetragene Anwendungsregeln, die nicht durch DIN 4182 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskriterien für Bauwerke gemäß DIN 4182:2005 bzw. Bedeutungskriterien der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungskriterien wird ausdrücklich hingewiesen.
- Tektonik**

Nörflich ist der Geländebereich dieses Bebauungsplans der „Freierbeige Sprung“, sowie südwestlich der Plangebietfläche der „Sprung von Gangelt“.

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.
- Baugrund**

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.
- Bodendekontamination**

Die Bodeneigenschaften auf der archaischen Funde und Befunde sind der Gemeinde als Urtext Dekontaminations- und LVR-Amt für Bodendekontamination im Rheinland, Außenstelle Nidderwald 45, 53385 Nidderwald, Tel. 02425/9030-0, Fax 02425/9030-199, unverzüglich zu melden. Bodendekontamination und Funde sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wirkung des LVR-Amts für Bodendekontamination für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Änderungsinhalt

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Wohngebiet Gangelt Nord VI“ kommt es zu einer Änderung der nachfolgenden Inhalte:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4 (vgl. zeichnerische Festsetzungen und technische Festsetzung Nr. 7.2).
- Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze in der Allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4 von 1 auf 2 (vgl. technische Festsetzung Nr. 3.1).
- Regelung, dass die mittlere Wände und die Abstände der endgültig hergestellten an den Grundstücksgrenzen Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Ökonomie Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Einbauten sind die höher gelegenen Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- Festsetzung zur Photovoltaik (vgl. technische Festsetzung Nr. 6).
- Reduzierung einer Baugrenze im Übergang zum östlichen angrenzenden Baugrundstück (vgl. zeichnerische Festsetzungen).
- Bestehende Bepflanzung einschließlich Wurzelbereich sind in geplanten Bepflanzungen einzubringen (vgl. technische Festsetzung Nr. 7.1).
- Ausschluss von Kurstischen sowie Stein-, Kies- und Splittgräben (vgl. technische Festsetzungen Nr. 5.5 und 7.3).

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 67)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. Nr. 656) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. April 2022 (GV. NRW. S. 496)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1986)

Zeichnerische Festsetzungen

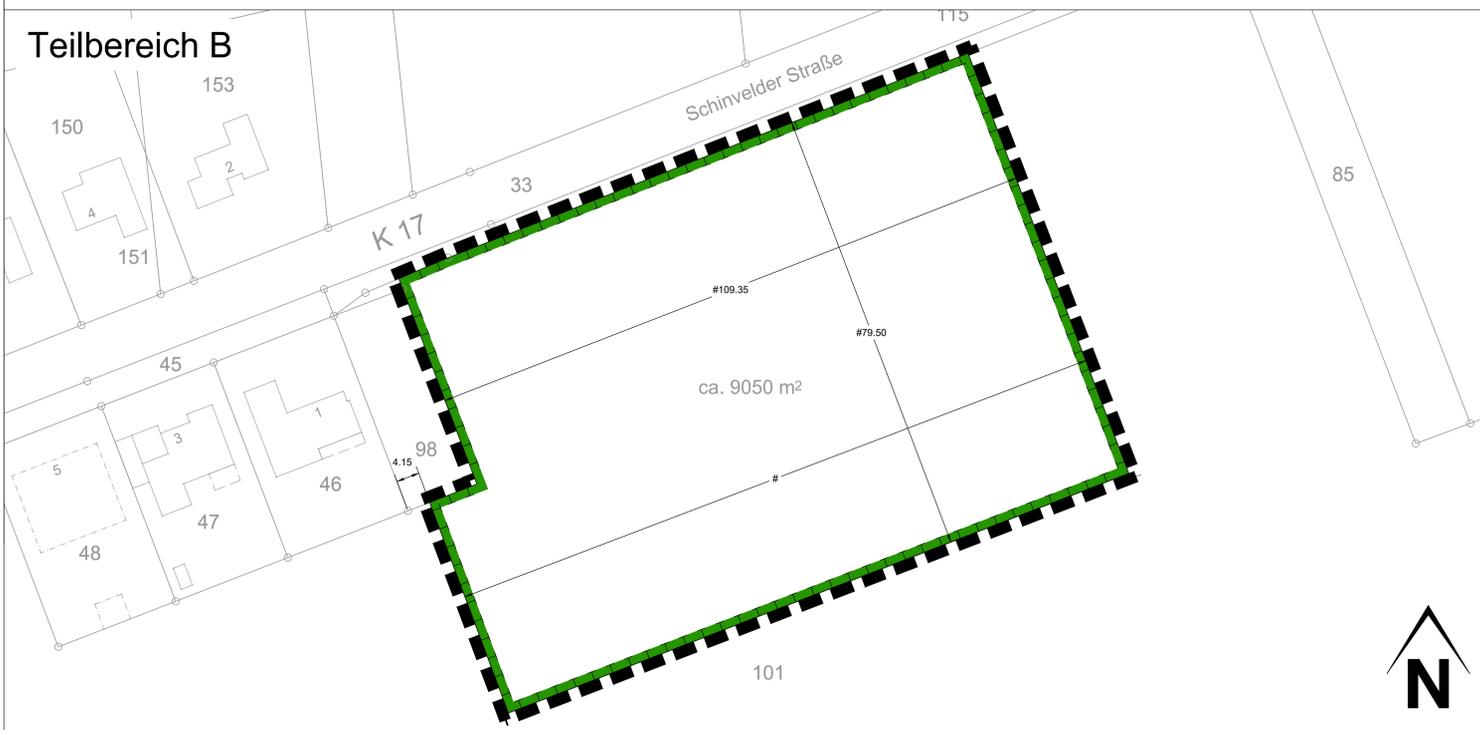
- Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH Höchstmaß der Traufhöhe
 - FH Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2, 23 BauGB)
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fuß- und Radweg
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Unterscheidung unterschiedlicher Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
Flachdach	1625 Flurstücksnummer
Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorfl. Höhen
5,00m Längemaß	
85,00m Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Teilbereich B



Hinweise (Teil 1 von 2)

- Einsichtnahme von Vorschriften**

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

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bezieht sich über dem auf Braunkohle verfahren Bergwerkstätt „Horn 102“ sowie über dem auf Steinkohle verfahren Bergwerkstätt „Hensberg“. Eigentümern des Bergwerkstätt „Horn 102“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Sültweg 2 in 40399 Köln. Eigentümern des Bergwerkstätt „Hensberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWGE, Bergp. 25 in 40213 Düsseldorf. Ausschließlich der bei der Baugestaltung Anlagengestaltung vorgesehenen Umstände ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans kein Abbau von Mineralen dokumentiert. Demnach ist mit bergmännischen Erwerbungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerkstätt, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergmännischen Tätigkeiten zu rechnen.
- Sumpfungsmaßnahmen**

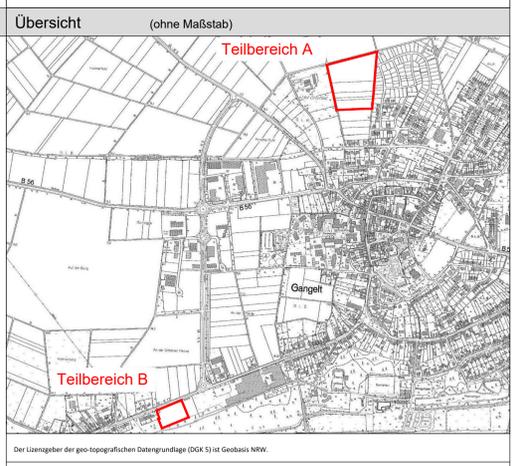
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen im Grundwasseranhebungsbereich zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragschicht führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
- Wirtschaftswegweisung**

Es wird auf die zukünftig stärkere Bedeutung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans im Zusammenhang mit der Straßengestaltung zur EK 13 wird ersichtlich, dass der landwirtschaftliche Verkehr des Wirtschaftswegs als Verbindungsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr in Ost-West-Richtung zunehmen wird.
- Militärischer Flugplatz**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Bereich des militärischen Flugplatzes Gelsenkirchen. Bestehenden und Ersatzanträge, die sich auf die von Flugplatz oder Flugplatz ausstrahlenden Emissionen beziehen, werden nicht ankommt.
- Geräuschemissionen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerke hat unter Beachtung der Leitlinien für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Gasfeuer der Bundesländer-Abwärmegesellschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Wasserrechtliche Erlaubnis**

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wasserbauarbeiten Recyclingabfälle verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde - eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind an den Bereich des Landesamtes für den Wasserbau des Kreises Heinsberg, unter Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0241/21341-65, abzugeben. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0241/21341-65. Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde - eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie unter der Tel.-Nr. 0241/21341-65.



GEMEINDE GANGELT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Gangelt Nord VI" Ortslage Gangelt