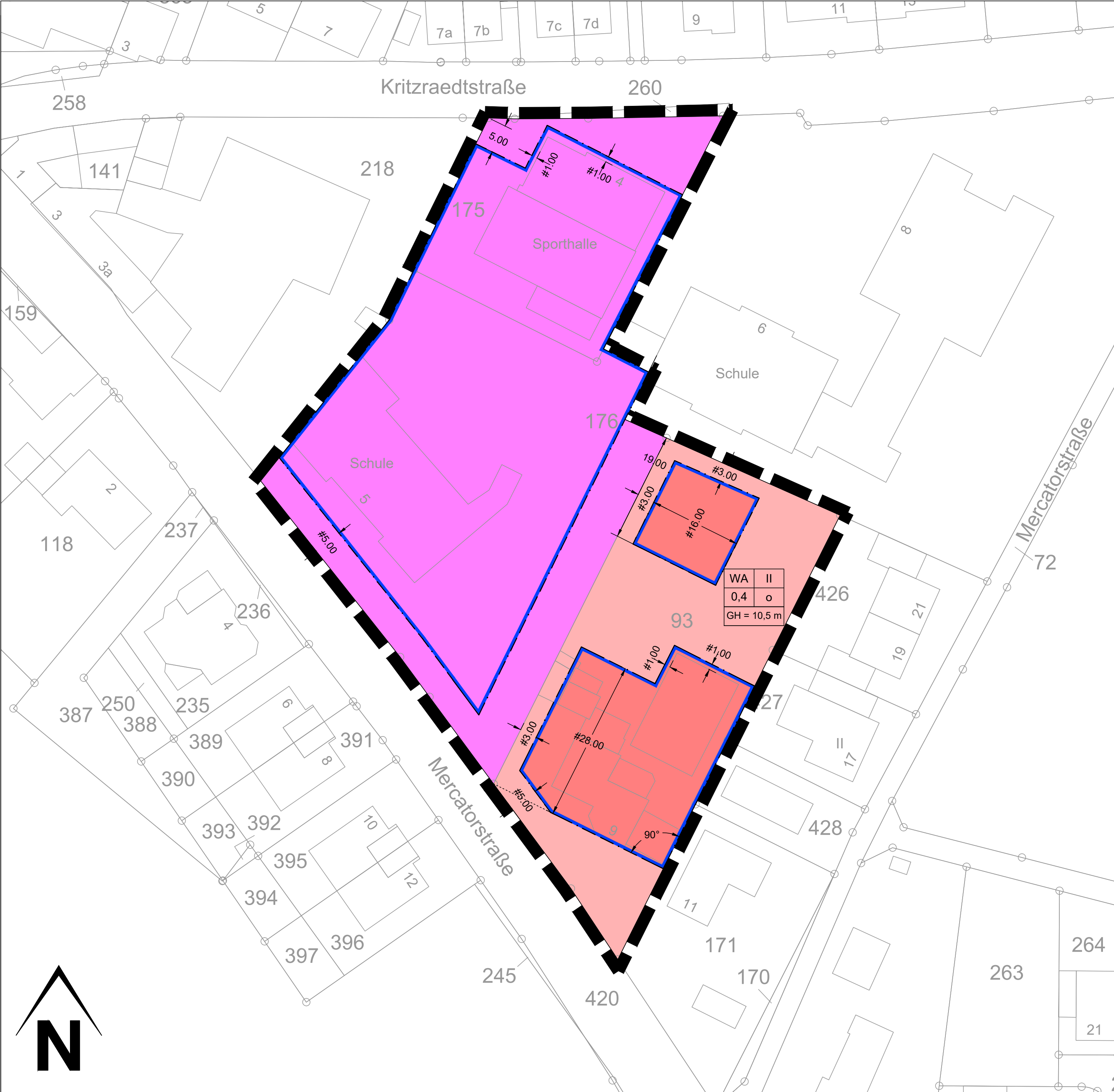




GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 86 "Nachverdichtung Alte Realschule"

Ortslage Gangelt



Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02421 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	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	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 ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossene, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung 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 aufgefodert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung 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
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom Mai 2021 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am örtlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige 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 hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom bis zum öffentlich ausgelegen. 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 öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen	Rechtsgrundlagen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) In dem „Allgemein Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbe • Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen	1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. 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. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490). 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. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB) 2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt. 2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. 2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA ist der höchste, hieran angrenzende Punkt der südlich gelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche (Mercatorstraße).	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH = 10,5m Maximal zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt	
3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Baugrenze Offene Bauweise	
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind die Errichtung und der Betrieb der nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig: • Bauliche Anlagen und Nutzungen die der Bildung, öffentlichen Verwaltungen, kulturellen und/ oder sozialen Zwecken dienen (z.B. Schulen, Kindergärten und Sportanlagen) als Hauptnutzung • Der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen (z.B. Parkplätze, Spielplätze und Therapieflächen)	4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsfläche	
5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. 5.2 Doppelhaushälften, Reihennittelhäuser und Reihennendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.	5. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	
unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung 5 Gebäude FD Durchfahrt, Arkade FD Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse 5,00 Längenmaß 5,00 Parallelmaß 90° Winkelmaß Flurkarte Flurstücksgrenze 1625 Flurstücksnummer 65,38 vorh. Höhen Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.		
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. Erdbebengefährdung Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“ Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten. 3. Bodendenkmäler Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. 4. Flurnah Grundwasserstände Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Plangebietes im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sumpfungmaßnahmen wurden flurnah Grundwasserstände gemessen. Änderungen der Grundwasserstände können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen berücksichtigt werden. 5. 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. 6. Verwendung von Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. 7. Altlasten Die beim Unterbau von Stellplätzen (Schulhöfen) und Gebäuden verwendeten Stoffe können abfallrechtliche Kriterien aufweisen und sind im Falle eines Ausbaus zu beproben und gemäß den Mitteilungen der Länderearbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regel Boden vom 05.11.2004 -“ gemäß Tabelle II.1.2-2 „Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen - Feststoffgehalte im Bodenmaterial“ und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen - Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial“ hinsichtlich des Schadstoffgehaltes zu analysieren. Im Falle einer Entledigung der Materialien ist das Material abfallrechtlich zu deklarieren und mit einer entsprechenden Abfallschlüsselnummer einer geeigneten Entsorgung/Verwertung zuzuführen. 8. Haustechnische Anlagen Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärme-pumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.laiimmissionsschutz.de) zu erfolgen.		
Übersicht (ohne Maßstab) Gangelt 3 Realschule 56 Sportplatz Katharinen / Wecken 81,5 Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.		
Gangelt Gangelt Gangelt		