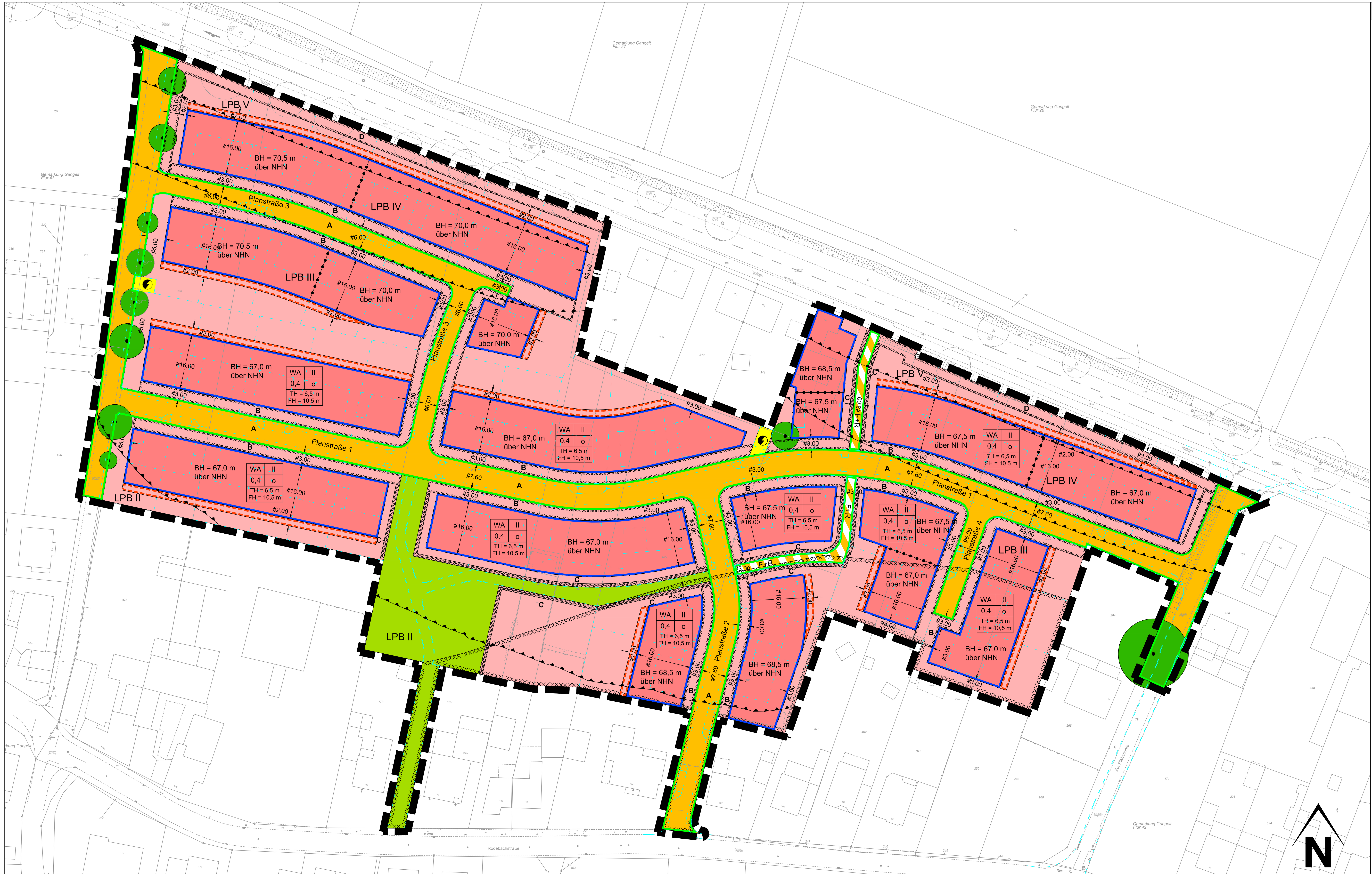
# GEMEINDE GANGELT

## Bebauungsplan Nr. 85 "Im Heyerfeld" Ortslage Stahe

- Entwurf -




## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebieten“ 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

**2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 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 überschritten 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. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist die maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gleichzusetzen. Bei der Ausbildung einer Attika darf der höchste Punkt der Attika die maximal zulässige Traufhöhe (TH) nicht überschreiten.

2.4 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.

2.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe (BH), die in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. Der untere Bezugspunkt für die Bezugshöhe (BH) ist das Höhensystem DHHN 2016 NHN.

**3. 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 (Garagentor) 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. Ausnahmsweise sind 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.

**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. Errichtung von Gebäuden mit sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

**6. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 sowie 25 a) und b) BauGB)

6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- 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-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i.S.d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i.S.d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bleiben hiervon unberührt.

6.3 In den „Öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 14 Bäume der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.4 In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „B“ ist je begonnenen 600 m² des jeweiligen Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für zusätzliche Anpflanzungen in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „B“ dürfen auch Pflanzen verwendet werden, die in den Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes nicht aufgeführt werden.

| Pflanzliste A: Bäume für öffentliche Straßenverkehrsflächen<br>Mindestqualität: Hochstamm, 4xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm | |
|---|---|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Amelanchier arborea "Robin Hill" | Baum-Felsenbirne |
| Prunus x schmittii | Spiegelrinden-Kirsche |

| Pflanzliste B: Bäume für Vorgärten<br>Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12 bis 14 | |
|---|---|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Acer campestre "Elsrijk" | Feldahorn "Elsrijk" |
| Acer platanoides "Columnare" | Säulenförmiger Spitzahorn "Columnare" |
| Liquidambar styraciflua "Worplesdon" | Amberbaum "Worplesdon" |
| Sorbus thuringiata "Fastigiata" | Thüringische Säulen-Eberesche |

6.5 In den „Öffentlichen Grünflächen“ sind Erschließungsanlagen (z.B. Fuß- und Radwege, Beleuchtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) und der Erholung oder der Naturerfahrung dienende Nebenanlagen (z.B. Spielgeräte und Beschilderungen) allgemein zulässig.

6.6 In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „C“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Schnitthecke aus Gehölzen der Pflanzliste C anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind in einem Abstand von maximal 0,30 anzupflanzen. Die Bepflanzung darf je Grundstück durch jeweils einen maximal 1,0 m breiten Durchgang unterbrochen werden.

| Pflanzliste C: Gehölze für Schnitthecken<br>Mindestqualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 2xv, mit Ballen, Höhe 100 bis 125 cm | |
|---|---|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Fagus Sylvatica | Rotbuche |

6.7 In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „D“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste D anzupflanzen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat aus autochthonem Saatgut (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Bestehende Gehölze und deren Wurzelbereich sind in die Bepflanzung einzubinden und dauerhaft zu erhalten.

| Pflanzliste D: Gehölze für freiwachsende Hecken<br>Mindestqualität: Strauch, 2xv, im Container, Höhe 60 bis 100 cm | |
|---|---|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Salix caprea | Salweide |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |

6.8 Die zeichnerisch als „Zu erhaltende Bäume“ festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Es ergibt sich analog der DIN 4109 ein aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abgeleiteter Lärmpegelbereich von LPB V - LPB II.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

| Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 | |
|---|---|
| 5dB-Klasse<br>Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze) | Lärmpegelbereich |
| Bis 55 dB(A) | I |
| 60 dB(A) | II |
| 65 dB(A) | III |
| 70 dB(A) | IV |
| 75 dB(A) | V |
| 80 dB(A) | VI |
| größer 80 dB(A) | VII |

**8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

## 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 des Baugrunds**

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z.B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

**3. Artenschutzmaßnahmen**

Gemäß Artenschutzprüfung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert vom 23.05.2022 sind die nachfolgenden Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Vorsorgemaßnahme zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

  Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

- Anlage von Schwalbenpfützen

  Zur Kompensation von potentiell verlustigen Schwalbenpfützen sind innerhalb des Geltungsbereiches min. 5 Stück neue „Schwalbenpfützen“ anzulegen. Anforderungen an den Maßnahmenstandort:

- Offener oder lückiger, lehmiger Boden (nach Befeuchtung dünnflüssig). Ab-dichtungen mit Folien o. a. sollen nicht durchgeführt werden.
- Freier Anflug ohne Gefährdungen durch Kollision o. a.

  Anforderungen an Qualität:

- Durchmesser einer Schwalbenpfütze mind. (0,5) bis 1 m (RUGE 1989, S. 80). Es gibt keine weiteren begründeten Mengenangaben in der Literatur.
- Während der Nestbauzeit im Mai/ Juni ist eine ausreichende Feuchte zu gewährleisten.
- Allgemeiner Brutvogelschutz

  Zur Vermeidung einer Tötung von Jungvögeln ist für Teilbereiche des Plangebietes ausschließlich bei Baubeginn während der Brutzeit eine vorherige Kontrolle von angrenzenden Hecken oder gärtnerischen Strukturen erforderlich. Es erfolgt eine differenzierte Betrachtung auf Basis der aktuellen Gestaltungsplanung:

  Phase der Erschließung:

  Kanal- und Straßenbaumaßnahmen tangieren ausschließlich im Süden vorhandene gärtnerische Strukturen. Sollte der Baubeginn hier außerhalb des Zeitfensters Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, sind diese Strukturen zuvor durch eine entsprechend qualifizierte Person auf Fortpflanzungsstätten zu untersuchen. Bei einem Nachweis können z.B. Bauzutonen definiert werden - in jedem Falle sind die Maßnahmen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Angesichts des Umfangs der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollte in den Bauzeitenplänen der Aspekt frühzeitig berücksichtigt werden, um dem Konflikt vorzubeugen.

  Bauphase Wohnungsbau:

  Im Zuge des Wohnungsbaus tangieren diverse Baufelder im Süden und Norden vorhandene gärtnerische Strukturen. Sollte der Baubeginn hier außerhalb des Zeitfensters Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, ist in bereits beschriebener Weise (siehe Phase der Erschließung) zu verfahren.

- Minimierungsmaßnahme Vogelschlag an Glasfassaden

  Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden - max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm) vorzusehen.

**4. Humose Böden**

Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen, sind von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden 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“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**5. Haustechnische Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**6. Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 105“ und „Horrem 104“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 105“ und „Horrem 104“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

**7. Sümpfungsmaßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

**8. Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse 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.

**9. 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.

**10. PFAS-Belastungen**

Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen sind im Falle von Erdarbeiten oder Umlagerungen von Bodenmaterial grundsätzlich chemische Untersuchungen auf PFAS durchzuführen. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach dem PFAS-Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz vom 21.02.2022. Die Materialien sind anhand der chemischen Analysen in die entsprechenden Verwertungsklassen einzustufen und im Falle einer Verunreinigung nach Absprache mit der Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Allgemeinverfügung des Landrates des Kreises Heinsberg zur Untersagung der erlaubnisfreien Benutzung von Grundwasser (z. B. zum Zwecke der Gartenbewässerung) aufgrund einer nachgewiesenen Grundwasserverunreinigung mit PFAS vom 01.04.2023 mit derzeitiger Gültigkeit bis zum 31.12.2043 ist zu beachten.

**11. Wasserrechtliche Erlaubnis**

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg -untere Wasserbehörde- eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Antrag hat formlos und gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 und den dazugehörigen Regelwerken zu erfolgen.

Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 02452/13-61 44 bzw. 02452/13-61 43.

**12. Ausgleich**

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 47.635 Ökopunkten. Dieses soll über externe Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Gangelt, Flur 036, Flurstück 312 abgegolten werden. An dieser Stelle wird eine artenreiche Wiese, gut ausgeprägt, (ggf. mit Neueinsaat, unterschiedlich breiter Strauchsaum zum Wald hin, einige wenige Laubbäume, temporäre Altgrasstreifen) angelegt.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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. 1.802).

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. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

## Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH m ü. NHN — Höchstmaß der Traufhöhe
- FH m ü. NHN — 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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Fuß- und Radweg

**5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität

**6. Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

**7. 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

- Erhalten von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A bis D — Unterscheidung unterschiedlicher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**8. Sonstige Planzeichen**

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- mit Fahrrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- LPB VI — Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- BH = 70,5 m über NHN — Höhenbezugspunkt

## Kennzeichnung

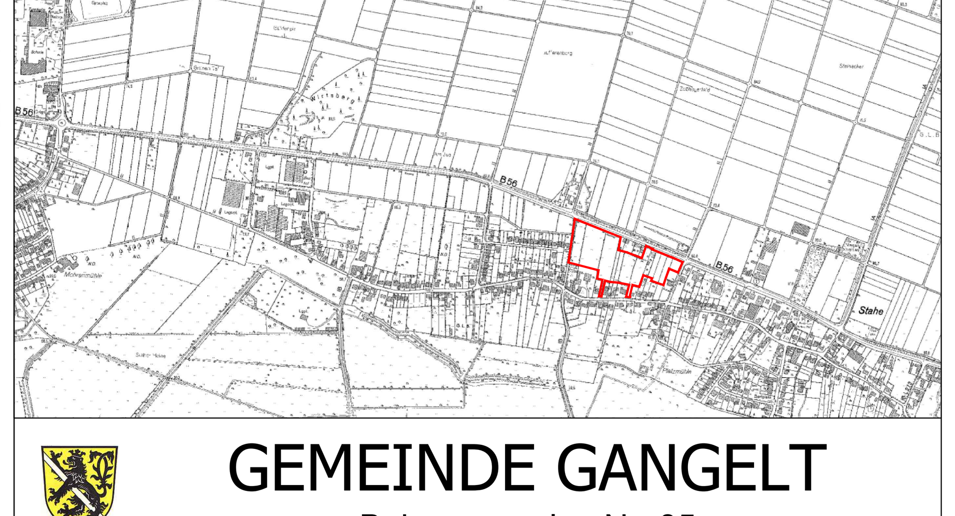
- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen; hier: Humose Böden § 9 (5) Nr. 1 BauGB

## unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD — Flachdach
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- 1625 — Flurstücksnummer
- 65,38 — vorh. Höhen
- topographische Linie
- 5.00 — Längenmaß
- #5.00 — Parallelmaß
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

## Übersicht (ohne Maßstab)

Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.




# GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 85
"Rodebachstraße/ Platzmühle
Ortslage Stahe
- Im Heyerfeld -


VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0


| Z-Nr.: | PM-B-15-14-BP-01-04 | Maßstab: | 1 : 500 | Stand: | 15.01.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| bearbeitet: | Schütt | gezeichnet: | Giang | | |

**Entwurf**


VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com


**Plangrundlage**

Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Frenken mit Stand vom Juli 2022 erstellt.

**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

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am …………........... ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am …………........... in der Zeit vom …………........... bis zum …………........... öffentlich ausgelegen.

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

**5. Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am …………........... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**6. Öffentliche Auslegung**

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am …………........... vom …………........... bis zum …………........... öffentlich ausgelegen.

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 Stellung zu nehmen.

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

**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

**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