

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
zum Bebauungsplan Nr. 88
„Bereich Freibad/Naherholungsgebiet“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Januar 2024

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

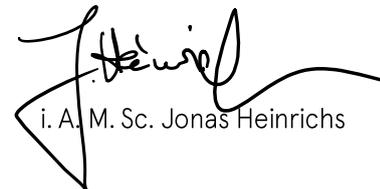
Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Sebastian Schütt



i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs

Projektnummer: 23-143

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Flüchtlingsheim“ sind die Errichtung und der Betrieb von Unterkünften zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden sowie unmittelbar mit dem Betrieb der Unterkünfte verbundene Nutzungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
- 2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- 2.3 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der derzeitigen Geländeoberfläche. Diese wird auf 58,0 m über NHN festgesetzt.
- 2.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Flüchtlingsheim“ darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden.

3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ sind den baulichen Hauptanlagen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb der Flüchtlingsunterkünfte dienen, wie z. B. ein Müllsammelplatz, ein Technikzentrum und Stellplätze, zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. 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.
- 4.2 Ausgenommen von den Regeln der Festsetzung 4.1 sind Wege, die der Erreichung der Unterkünfte dienen. Ausgenommen sind außerdem Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern sie eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Hecke aus Sträuchern aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt, Mindestqualität 60/100, anzupflanzen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Grauweide	Salix cinerea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Wasserschneeball	Viburnum opulus

- 5.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 4 Bäume gemäß Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität von Hst. 3xv, StU. 14-16 anzupflanzen.

Pflanzliste B: Bäume	
Deutscher Name	Botanischer Name
Amberbaum „Worplesdon“	Liquidambar styraciflua „Worplesdon“
Esche	Fraxinus exelsior
Feldahorn „Elsrijk“	Acer campestre „Elsrijk“
Schmale Pyramideneiche	Quercus robur „Fastigiata Koster“
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus hollandica „Lobel“
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur

- 5.3 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. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen der Festsetzung 4.1 bleiben hiervon unberührt.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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

REFERENZLISTE DER QUELLEN

- 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 das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024.