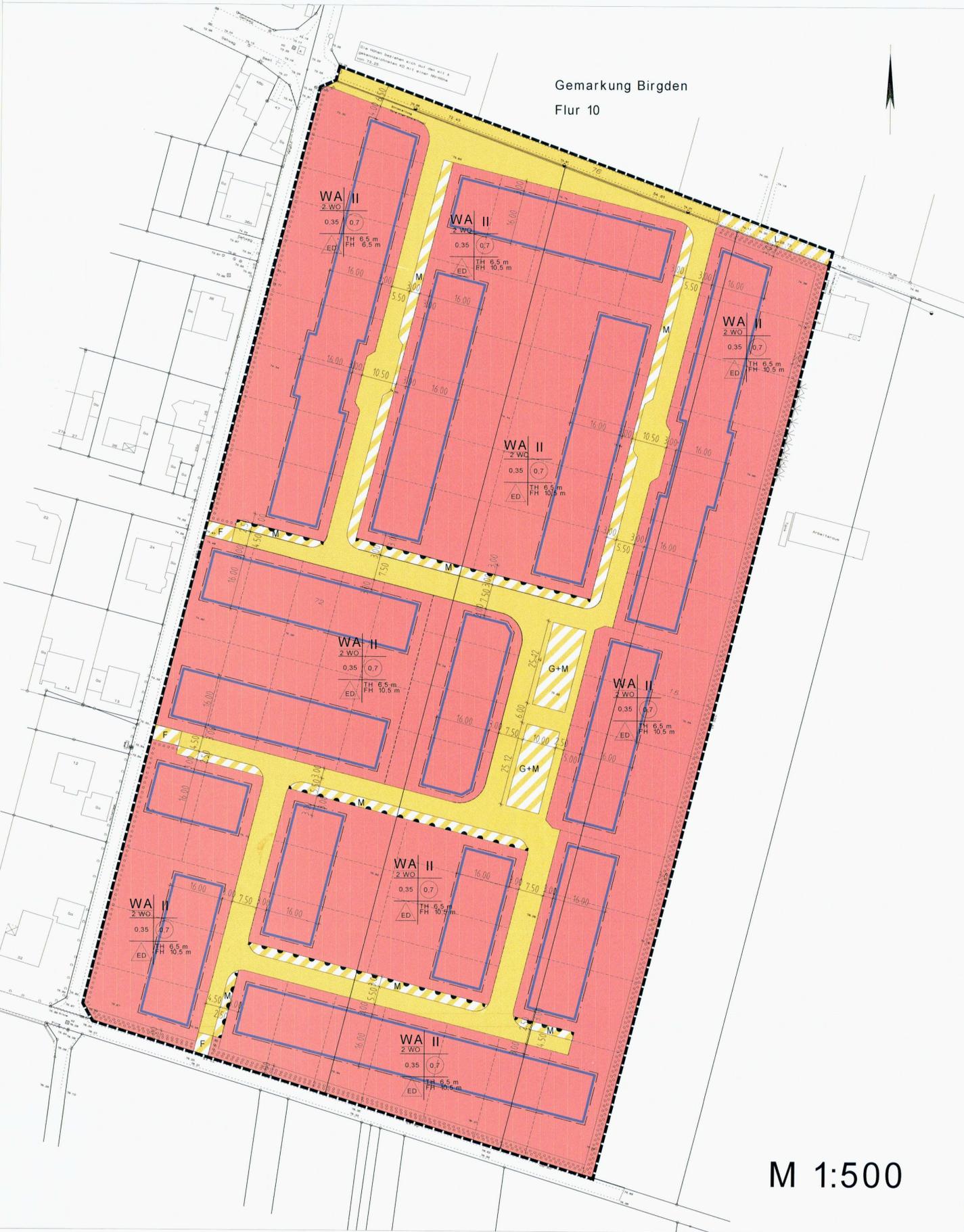




GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 41 "Zum Gelindchen", Birgden

Gemarkung Birgden
Flur 10



M 1:500

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 BauGB, §1 Abs. 2 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 BauGB, §10 Abs. 3 BauNVO
z.B. 0,35 GRZ Grundflächenzahl
z.B. 0,7 GFZ Geschossflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse
TH max. Traufhöhe
FH max. Firsthöhe
2 Wo max. 2 Wohneinheiten

BAUWEISE

§9 Abs. 1 BauGB, §22, §23 BauNVO
nur Einzel- u. Doppelhäuser
Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Strassenverkehrsflächen
Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung
F=Fuß-/Radweg L=Landw. Verkehr
M=Versickerungsmulden G=Verkehrsgrün
Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
Fl. z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Schnitthecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

§9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
1.1 Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,50 m, die Firsthöhe auf max. 10,50 m (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) begrenzt.
- Garagen und Zufahrten
3.1 Garagen
Zwischen Garageneinfahrt bzw. Garagentor und Straßenverkehrsfläche müssen mind. 5,0 m Abstand eingehalten werden.
3.2 Zufahrten über Flächen für Versickerungsmulden
In den Fällen, wo Versickerungsmulden vor den Grundstücken verlaufen, wird festgesetzt, daß die Breite der Zufahrten bzw. der Zugänge insgesamt pro Grundstück maximal 1/3 der Grundstücksbreite betragen darf, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, die an die Versickerungsmulde grenzt. Das Verbot für Ein- und Ausfahrten gilt unabhängig hiervon.
- Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gründerische Festsetzungen
4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Für Sträucher gilt ein Mindestabstand von 1,50 m, für Bäume 1. Ordnung 10 m und für Bäume 2. Ordnung ein Mindestabstand von 5 m.
4.2 Pro Baugrundstück ist mind. ein kleinkroniger Laubbaum, Hochstamm- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlage durchzuführen.
4.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken mit mind. 3 Pflanzen je lfm. zu pflanzen. Dies gilt nicht für die Grundstücke, an deren rückwärtiger Grundstücksgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung Corylus avellana Fagus sylvatica Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata	Buche Stieleiche Traubeneiche Winterlinde
Bäume 2. Ordnung Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Prunus aucuparia	Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche Vogelbeere
Pflanzqualität: SIB 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm	
Sträucher Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa	Roter Hartriegel Hassel eingriffeliger Weißdorn zweigriffeliger Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe
Schnitthecken Acer campestre Carpinus betulus Crataegus monogyna Ligustrum vulgare	Feldahorn Hainbuche Weißdorn Liguster
Obstbäume Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden.	
Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland).	
Apfelsorten (Anbau im Glasrand möglich, anspruchlos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel	
Birnenorten (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebig, Gellert's Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne	
Pflanzqualität: Stammhöhe 180 cm	

5. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 15a LWG innerhalb des Satzungsgebietes über Rigolen zu versickern.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 86 BauO NW

- Äußere Gestaltung von Gebäuden
1.1 Dachgauben, Dachanschnitte oberhalb des zweiten Geschosses sind in ihrer Gesamtlänge je Gebäudeseite nur bis zu 50 % der Fassadenlänge zulässig. Deren Mindestabstand zum First muß mind. 1,00 m betragen. Die Gaube bzw. der Einschnitt muß mindestens um 1,00 m hinter die Fassade zurückspringen (gemessen von der Außenhaut der Außenwand). Die Länge der einzelnen Gaube darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten; der seitliche Abstand zur Giebelwand muß mind. 1,00 m betragen. Zwerchgiebel oberhalb des zweiten Geschosses sind nicht zulässig.
1.2 Gestalterische Anforderungen an Doppelhaushälften
Doppelhaushälften müssen gestalterisch aneinander angepaßt werden. Trauf- und Firstpunkt müssen an der Stelle, wo die Häuser zusammengebaut werden, identisch sein, so daß eine durchgängige Dachfläche entsteht. Geringe Abweichungen beim Traufpunkt sind möglich, sofern die Dachfläche durchgängig bleibt.

C. HINWEIS

Gem. Runderlaß d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 18.05.1998 werden folgende Mindestabstände von Versickerungsanlagen gefordert:
Abstand zur Grundstücksgrenze > 2 m
Abstand zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m
Folglich sind gem. o.g. Runderlaß Keller, die nicht den Mindestabstand von 6,00 m zur Versickerungsanlage der Straßentwässerung einhalten, wasserdicht auszuführen.

Verfahrensdaten

Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Sie entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Basewer, den

(Freien)
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am

Gangelt, den

(Tholen)
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am

Gangelt, den

(Tholen)
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am

Gangelt, den

(Tholen)
Der Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung:

Norbert Metz Immobilien GmbH
Abt. Stadt- und Projektentwicklung
Roermonder Str. 63
52154 Herzogenrath

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am

(Tholen)
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am

Gangelt, den

(Tholen)
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom

Gangelt, den

(Tholen)
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am

Gangelt, den

(Tholen)
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

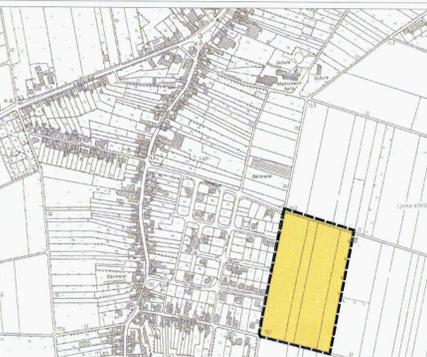
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) ber. BGBl. 1998, I S. 5.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (PlanzeichV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I von 1991 S. 5).
Bauplanungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.1997 (GV NW S. 456).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Satzungen (Bekanntmachungssatzung - BekamV) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224/259 NW 2023) geändert durch das Gesetz vom 25.11.1997 (GV NW S. 430/439).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1981 (BGBl. I S. 189), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung vom 23.02.1983 (BGBl. I S. 78), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 08.04.1994 (BGBl. I Nr. 25 vom 21.04.1994 S. 760).
Wassersetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassersetz - LW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926 NW 77).
Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.
Bei Änderung einer oder mehrerer Rechtsgrundlagen während des Bauleistens gilt die jeweils zu dieser Zeit gültige Fassung der entsprechenden Rechtsgrundlage.

Aktenzeichen:

Gemeinde Gangelt

Bebauungsplan Nr. 41 "Zum Gelindchen", Birgden

Gemarkung Birgden, Flur 14



Entwurf des Bebauungsplans