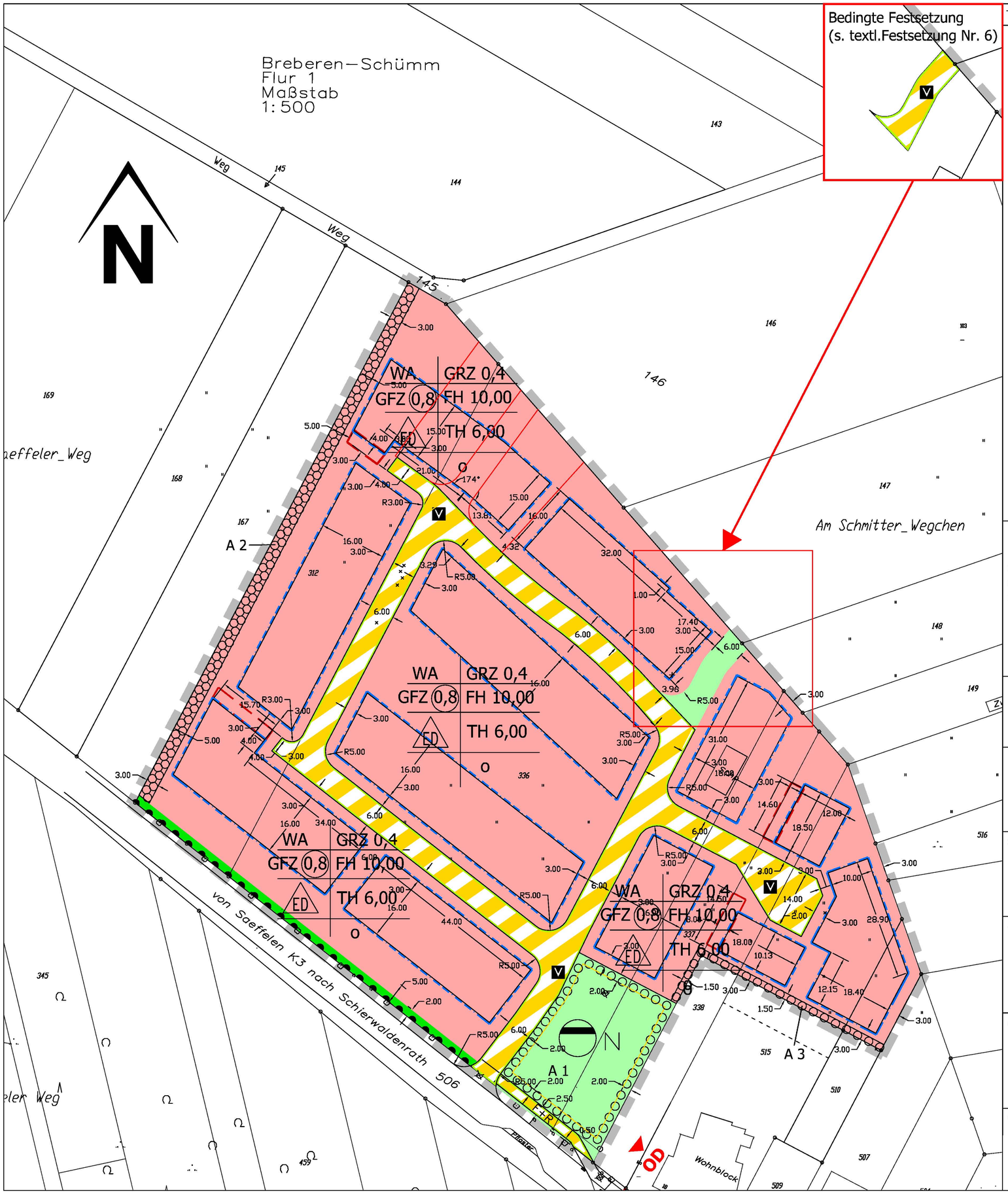
GEMEINDE GANGELT

Ortslage Breberen Bebauungsplan Nr.52 - Am Saeffeler Weg



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ 0,5 überschritten werden.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind außer in den für sie vorgesehen Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die als bedingte Festsetzung festgesetzte Verkehrsfläche (s. Kästchen) ist unzulässig, bis ein Bebauungsplan aufgestellt wird, dessen räumlicher Geltungsbereich an dieser Stelle unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 52 angrenzt.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Auf der Fläche A 1 sind je angefangene 100 qm Fläche 15 Sträucher zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt 2xv., 60/100. Es sind einheimische Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen.
7.2 Auf der Fläche A 2 ist eine Baum-/Strauchhecke aus mindestens einer Reihe Bäumen und zwei Reihen Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand für Bäume beträgt 15 m, die Pflanzqualität mindestens Hst., 3xv., StU 16/18. Der Reihenabstand für Sträucher beträgt 1,5 m, der Pflanzabstand 1 m, die Pflanzqualität mindestens 2xv., 5 Tr., 60/100. Es sind einheimischen Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen.
7.3 Auf der Fläche A 3 ist eine Strauchhecke aus einer Reihe Sträucher anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 0,5 m, die Pflanzqualität mindestens 2xv., 5 Tr., 60/100. Es sind einheimischen Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen.
7.4 Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hst., 3xv., StU 16/18. Es sind einheimischen Laubgehölze nach der beigefügten Pflanzliste zu wählen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer Neupflanzung.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

8.1 Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.
8.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen.
8.3 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
8.4 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Doppelhauseinheiten sind zeitgleich zu errichten.
8.5 Als Fassadenmaterial der Baukörper sind rot-rotbraune und gebrochen weiße Ziegelverkleidungen, oder ebenso gefönte oder gebrochen weiße Putzfassaden zulässig. Glänzende Materialien für Dach- und Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Holzfassaden zugelassen werden.
8.6 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudefläche und Straßenbegrenzung) dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.
Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen und sind nur als Hecken (Auswahl laut Pflanzliste -> Heckenpflanzen) oder durchgrünte Maschendrahtzäune zulässig.

Pflanzliste (H = Heckenpflanzen)

Bäume 1. und 2. Ordnung

- Traubeneiche Quercus petraea
- Stieleiche Quercus robur
- H Rotbuche Fagus silvatica
- Esche Fraxinus excelsior
- H Hainbuche Carpinus betulus
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- H Feldahorn Acer campestre
- Wildkirsche Prunus avium
- Winterlinde Tilia cordata
- Sommerlinde Tilia platyphyllos
- Bergulme Ulmus glabra
- Eberesche Sorbus aucuparia

Sträucher

- Haselnuss Corylus avellana
- Heidelbeere Vaccinium oxycoccus
- Faulbaum Rhamnus frangula
- Waldgeißblatt Lonicera xylosteum
- Hülse Ilex aquifolium
- Hundsrose Rosa canina
- Essigrose Rosa gallica
- Feldrose Rosa arvensis
- Holunder Sambucus nigra
- Brombeere Rubus fruticosus
- H Hartriegel Cornus sanguinea
- H Weissdorn Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen Euonymus europaea
- H Liguster Ligustrum vulgare
- Schlehe Prunus spinosa
- Salweide Salix caprea

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Heinz-Nixdorf-Str. 18,
41179 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35250 0

ORT: Mönchengladbach

DATUM: 20.06.2005

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

BAESWEILER, DEN
ÖBVI DIPL.-ING. KLAUS FRENKEN

1 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 07.12.2004 BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.

GANGELT, DEN 11.07.2005

DER BÜRGERMEISTER

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVI

BAESWEILER, DEN
ÖBVI DIPL.-ING. KLAUS FRENKEN

2 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM 11.01.2005.

GANGELT, DEN 11.07.2005

DER BÜRGERMEISTER

3 MIT SCHREIBEN VOM 13.01.2005 WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.

GANGELT, DEN 11.07.2005

DER BÜRGERMEISTER

4 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 19.04.2005 BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

GANGELT, DEN 11.07.2005

DER BÜRGERMEISTER

5 DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG IN DER ZEIT VOM 02.05. BIS 02.06.2005 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GANGELT, DEN 11.07.2005

DER BÜRGERMEISTER

6 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN AM 05.07.2005 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GANGELT, DEN 11.07.2005

DER BÜRGERMEISTER

7 GEMÄß § 10 ABS. 2 BAUGB IST DIESER PLAN MIT VERFÜGUNG VOM , AZ. GENEHMIGT WORDEN.

KÖLN, DEN

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN
IM AUFTRAG

8 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

GANGELT, DEN

DER BÜRGERMEISTER

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- SO SONDERGEBIET

- z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- z.B. II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MINDEST- / HÖCHSTGRENZE
- z.B. (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- S STAFFELGESCHOSS
- z.B. GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. GFZ (1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- z.B. GF 500 m² GESCHOSSFLÄCHE
- z.B. GR 500 m² GRUNDFLÄCHE
- z.B. 3,0 BAUMASSENZAHL

HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN:

- z.B. TH 7,00 TRAUFHÖHE (HÖCHSTMASS)
- z.B. FH 8,50 FIRSTHÖHE (HÖCHSTMASS)
- z.B. OK 8,00 OBERKANTE (HÖCHSTMASS)

- O OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR CARPORTS, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- TGa TIEFGARAGE
- GSt,GCp GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSCARPORTS
- GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB
- DURCHGANG, DURCHFAHRT, ARKADE, AUSKRAGUNG
- z.B. LH 2,5 LICHTE HÖHE (MINDESTMASS)

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

- FUSS RAD FLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- DAUERKLEINGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB

- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR WALD

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, MÖGLICHE STANDORTE
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG. § 9 (1) NR. 14 BAUGB

- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB

- ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- D BAUDENKMAL
- LB GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- ND NATURDENKMAL
- OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG

- ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSZEICHEN

LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METER

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- DURCHFAHRT, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- TRAFOSTATION
- SCHALTKASTEN
- TELEFONHÄUSCHEN
- STRASSENLATERNE
- A ANSCHLAGSSÄULE
- MAST
- +62.25 HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
- ZAUN

Begründung und Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan sind Bestandteile des Bebauungsplans

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Hinweis

1. Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind drei Werktage unverändert zu erhalten.
2. Für direkt an die Kreisstraße 3 angrenzende Baugrundstücke wird für die Erstellung von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Verwendung von schallgedämmten Fenstern empfohlen.

GEMEINDE GANGELT

Ortslage Breberen
Bebauungsplan Nr.52 - Am Saeffeler Weg
Kopie vom Satzungsplan

Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:
PM-B-04-48-B-01-05	1: 500	30.11.2004
Bearbeiter: Methner	Zeichner: Methner	Geprüft: