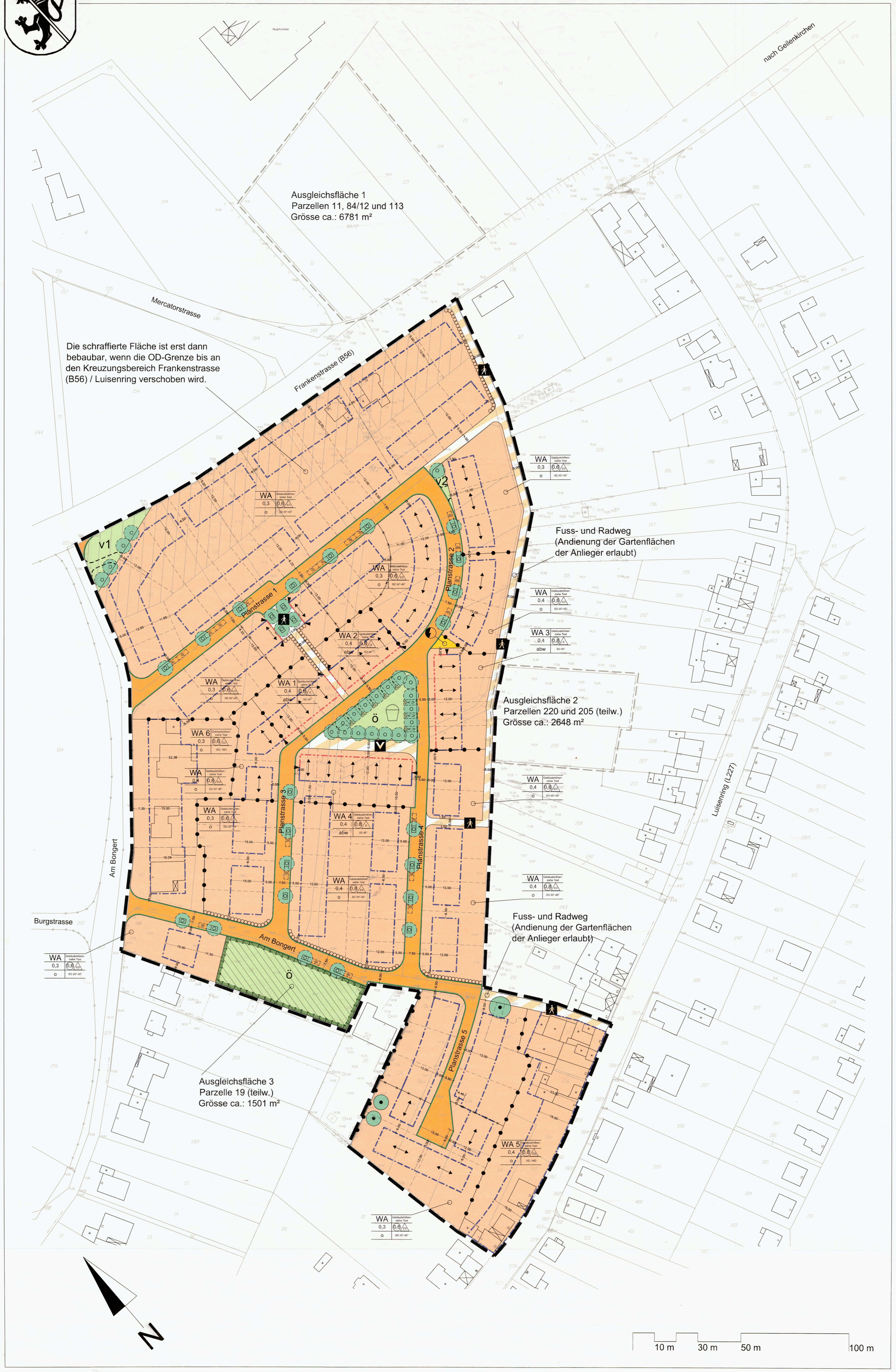
# GEMEINDE GANGELT BEBAUUNGSPLAN Nr. 037 "AN DER SITTARDER HECKE"

1:500




## Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |

### Mass der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| SD | Satteldach |
| WD | Walmdach (Bestand) |
| 30°-45° | zul. Dachneigung der Hauptbaukörper (Beispiel) |
| 0,4 | Grundflächenzahl (Beispiel) |
| (0,8) | Geschossflächenzahl (Beispiel) |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- Wechsel Baulinie/Baugrenze
- o – offene Bauweise
- abw – abweichende Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- festgelegte Firstrichtung für die Hauptbaukörper

### Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

### Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen

### Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

- Fuss- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Strassenbegrenzungslinie
- Geh- und Fahrrecht über öffentliche Grünfläche zugunsten der Anlieger (Zufahrt), verschieblich

### Grünflächen / Bepflanzungen

- ö – öffentliche Grünflächen
- v – Verkehrsgrün (öffentlich)
- Spielplatz

### Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen (Standort verschiebbar)
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Hecken (s. textliche Festsetzungen)

### Sonstige Planzeichen

- St – Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze (Standort und Grösse sind nicht verbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- sonstige Abgrenzungen (Änderung der Firstrichtung)
- Die schraffierte Fläche ist erst dann bebaubar, wenn die OD-Grenze verschoben wird (s. textliche Festsetzungen)
- Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)
- Lage angrenzender Ausgleichsflächen (Ausserhalb der Bebauungsplangrenzen)
- Lage einer Altlastenverdachtsfläche (nach dem "Kataster über Altablagerungen und Altstandorte - Kreis Heinsberg")

### Zeichenerklärung der Katastergrundlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze der Grundstücke
- 227 – Flurstücknummer (Beispiel)
- ⊙ 72.60 – Höhenfestpunkt (Bestand)
- Grenzpunkt
- Baum (Bestand)
- Einstiegsschacht
- ⊗G ⊖W – Schieber
- Zaun
- Laterne
- Strassenverkehrsschild
- Wegkreuz

## Textteil zum Bebauungsplan

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO INKLUSIVE ZUGEHÖRIGER HINWEISE

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

WA-Gebiete (§ 4 BauNVO)
Von den gemäss § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4, Gartenbaubetriebe
Nr. 5, Tankstellen

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

Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Für alle Bereiche der Planfläche gilt, dass eine Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden darf. Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Massgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Strassenhöhe.

2.2 Eine Taufhöhe von maximal 6,00 m ist für alle Bereiche des Bebauungsplanes verbindlich. Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Aussenflächen von Aussenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW zu verstehen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsflächen an die das Grundstück grenzt. Massgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Strassenhöhe.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Die abweichende Bauweise

Für die Baugebiete WA 1, 2, 3 und 4 wurde eine abweichende Bauweise festgelegt. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig. Die abweichende Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung, sie ist wie folgt definiert:

1. Giebelständig, maximal 8,00 m breiter Hauptbaukörper und mindestens 3,00 m breiter Zwischenbaukörper. Das Haus darf einseitig auf die Grenze gebaut werden sofern nicht durch eine Baulinie der seitliche Anbau definiert ist und zwar im Gebiet WA 1 auf der östlichen Grenze, im Gebiet WA 2 auf der westlichen Grenze, im Gebiet WA 3 auf der nordöstlichen Grenze und im Gebiet WA 4 auf der südöstlichen Grenze.
2. Die Zwischenbaukörper sind in der Regel als Garagen gedacht. Sie sind maximal zweigeschossig, wobei das zweite Geschoss allerdings nur als gläserner Wintergarten, Pergola oder glasüberdachte Terrasse ausgeführt werden kann.
3. Die Zwischenbaukörper sollen, von der Verkehrsfläche aus gerechnet, um mindestens 5,00 m zurückspringen, damit eine ausreichende Fläche für einen Stellplatz verbleibt.

Die offene Bauweise

3.2 Alle übrigen Baugebiete sollen in der offenen Bauweise errichtet werden, hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den sonstigen festgesetzten Flächen für Stellplätze sind zusätzlich 2 Stellplätze bzw. Carports je Wohngebäude zulässig.

4.3 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt auch für die Baufenster, die strassenseitig durch eine Baulinie definiert sind.

### 5. Grünflächen, Bepflanzungen

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen, die festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die festgesetzte Fläche „für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden für die Erbringung der Ausgleichsmassnahmen, im Sinne des, § 1a Abs. 3 BauGB, herangezogen.

Für die Durchführung der Ausgleichsmassnahmen werden zusätzlich Flächen herangezogen, die unmittelbar nördlich der Frankenstrasse (B56) bzw. unmittelbar südöstlich der Planfläche (also ausserhalb der Grenzen des Bebauungsplanes) liegen. Die so genutzten Flächen (Gemarkung Gangelt, Flur 47, Flurstücke Nr.11, 84/12 und 113 bzw. Flur 47, Flurstücke Nr. 220, teilweise 205) werden durch die Anlage von Streuobstwiesen mit Gehölz und Obstbaumpflanzungen ökologisch aufgewertet. Ausserdem wird eine zusätzliche Fläche für weitere Ausgleichsmassnahmen herangezogen (Gemarkung Süsterseel, Flur 7, Flurstück 40). Nähere Informationen zu den Ausgleichsmassnahmen: s. Begründung, Anhang – „Landschaftspflegerischer Begleitplan".

5.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist als Rasenfläche anzulegen und unregelmässig mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Dabei sind auf mindestens 15 % der Fläche heimische Laubgehölze und Blütensträucher gemäss der beigelegten Pflanzenliste Nr. 2, 3 und 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind mindestens 17 Laubbäume als Hochstamm gemäss Pflanzenliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern.

5.3 Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche „mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (an der Südwestgrenze des Bebauungsplanes) ist der vorhandene Fichtenbestand als Gehölzfläche dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Fichten sind für die Nachpflanzung Baumtypen der Pflanzenlisten Nr. 1, 3 und 4 zu verwenden.

Auf der festgesetzten Fläche „für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist folgende Massnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Gehölzpflanzung auf 500 m², eine Pflanze pro 2m²
- Schnitthecke auf 75 lfm., 3 Pflanzen pro lfm.
- Einzelbaumpflanzungen, 5 Stück
- Ansaat einer Wiese.

Nähere Informationen zu den Ausgleichsmassnahmen, s. Begründung, Anhang – „Landschaftspflegerischer Begleitplan"

5.4 Wohngrundstücke

Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die zu verwendenden Baumarten und Obstsorten sind den Pflanzenlisten Nr. 1, 3 und 4 zu entnehmen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen standortheimische Gehölze gemäss der Pflanzenliste 2 anzupflanzen. Die Pflanzung sollte möglichst zusammenhängend in einer Mindestbreite von 2,00 m erfolgen.

Für Hecken, die als Einfriedungen genutzt werden, sind standortheimische Gehölze gemäss der Pflanzenliste 5 zu verwenden.

Für die festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der Verkehrsflächen sind Pflanzenarten aus der Pflanzenliste 5 zu verwenden, Anlage mindestens einreihig, Pflanzabstand 3 Stück/m. Dabei dürfen die Pflanzen eine maximale Höhe von ca. 1,50 m nicht überschreiten.

Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Verkehrsgrün

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes (v1), mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün", ist als Rasenfläche anzulegen.

Zusätzlich sind mindestens 4 Laubbäume als Hochstamm gemäss Pflanzenliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern. Die tatsächliche Lage der Bäume kann von der grafisch eingetragenen Lage abweichen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün", im Nordosten (v2) der Planfläche, ist als Rasenfläche anzulegen.

Zusätzlich ist ein Laubbaum als Hochstamm gemäss Pflanzenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung der Baumpflanzung ist nachrichtlich zu verstehen, d.h. die tatsächliche Lage des Einzelbaumes kann bis zu 6,00 m von der grafisch eingetragenen Lage abweichen. Die Baumpflanzung ist durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern.

5.6 Verkehrsflächen

Auf den festgesetzten Standorten in den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume aus der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Art je Abschnitt auszuwählen. Die Einzelbaumpflanzungen sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnliches zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist. Jede Baumpflanzung ist durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern.

Die Baumscheibe (unversiegelte Fläche) muss eine Fläche von mindestens 6,00 m² aufweisen und ist unregelmässig mit bodendeckenden Gehölzarten der Pflanzenliste 6 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei den Baumpflanzungen im Strassenraum kann die tatsächliche Lage des Einzelbaumes von der grafisch eingetragenen Lage abweichen, wenn verkehrstechnische Gründe dies erforderlich machen. Dies gilt auch für die Lage der öffentlichen Stellplätze im Strassenraum. Die Pflanzungen im Strassenraum sind den Vorgaben des Planes folgend (je Strassenzug) immer nur auf einer Seite vorzusehen.

Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen, Hauszugängen, Terrassen und anderen befestigten Flächen sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u.ä..

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BAUONW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

### 1. Dachformen

1.1 In den Baugebieten WA 1, 2, 3 und 4 sind ausschliesslich giebelständige, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 45° zulässig.

In den Gebieten WA 5 und 6 (Flächen mit Bestand) sind neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig.

Für alle übrigen Baugebiete sind ausschliesslich Satteldächer zulässig, die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° liegen.

1.2 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen jeweiligen Hauptfirstrichtung auszurichten.

1.3 Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Giebelständige Doppelhäuser sind nicht zulässig.

1.4 Der Dachüberstand darf einschliesslich der Dachrinne an der Traufseite maximal 0,80 m, am Ortgang 0,40 m betragen.

### 2. Dachgauben

Für alle Bauzonen gilt:

2.1 Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig. Alle Dachgauben müssen beidseitig einen senkrechten Wandabschluss erhalten.

2.2 Bei einer Nutzung der Dachgeschosse über zwei Ebenen darf nur die untere Ebene mit Dachgauben versehen werden. Die obere Ebene kann Fenster im Giebel bzw. Dachflächenfenster erhalten.

2.3 Die Gesamtbreite der Dachgauben darf maximal 50 % der Trauflänge des jeweiligen Baukörpers betragen.

2.4 Keine Einzelgaube darf breiter als 2,00 m sein, zwischen den Gauben muss ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m liegen. Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

2.5 Dachaufbauten, die aus der Fassade entwickelt sind (Zwerchgiebel oder Flachdachgaube) dürfen eine Breite von bis zu 3,50 m haben.

### 3. Äussere Gestaltung der Hauptgebäude

3.1 Für die Oberflächen der Aussenwände sind ausschliesslich rot-rotbraune Ziegelverblendungen, ebenso getönte oder auch gebrochen weisse Putzfassaden zulässig. Dies gilt auch für Garagen und andere Anbauten.

3.2 Bei der einseitigen Grenzbebauung (abweichende Bauweise) sind grundsätzlich die zum Nachbarn bzw. zum öffentlichen Raum gerichteten Grenzwände im Material der übrigen Fassaden des Gebäudes zu gestalten.

Eine Ausnahme besteht nur für die Teilfläche der Fassade, für die der Anbau durch einen Zwischenbaukörper, zum Nachbarn hin, als gesichert gilt.

3.3 Die Oberflächen der Aussenwände sind bei zusammengehörenden Doppelhaushälften einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

3.4 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Tondachziegel oder Betondachsteinen in den Farbtönen Naturrot, Anthrazit, Dunkelgrau, Braun oder Rot einzudecken.

3.5 Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung oder als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

3.6 Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.

3.7 Extensivdächer und sonstige begrünte Dächer sind als Ausnahme zulässig.

### 4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Garagen müssen in ihrem äusseren Erscheinungsbild dem Material des zugehörigen Hauptgebäudes entsprechen.

4.2 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit 30° bis 45° Dachneigung, als Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 30° oder als begrüntes Flachdach auszubilden. Carports dürfen auch Flachdächer erhalten.

4.3 Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch Einrichtungen der Solartechnik zulässig.

### 5. Einfriedungen

5.1 Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig (s.a. Abschnitt A, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 5.4 – Wohngrundstücke).

5.2 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

5.3 Einfriedungen aus Mauerwerk zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht zulässig.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am .......................... gemäss § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ................... ortsüblich bekanntgemacht.

Gangelt, den ..........................

.............................................................
(Bürgermeister)

### 2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäss § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. August 2000 in einer öffentlichen Bürgerversammlung informiert worden.
Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom .................... bis einschliesslich ..........................

Gangelt, den ..........................

.............................................................
(Bürgermeister)

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat in seiner Sitzung am .......................... den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung und die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .......................... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründungen haben gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .......................... bis zum .......................... einschliesslich, öffentlich ausgelegen.

Gangelt, den ..........................

.............................................................
(Bürgermeister)

### 4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am .......................... den Bebauungsplan sowie die Begründung als Entscheidungsbegründung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gangelt, den ..........................

.............................................................
(Bürgermeister)

### 5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grunde bedarf es nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes.
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am .......................... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gangelt, den ..........................

.............................................................
(Bürgermeister)

### Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand des Plangebietes übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gangelt, den ..........................

.............................................................
(öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885 und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I. 1991 S. 58)

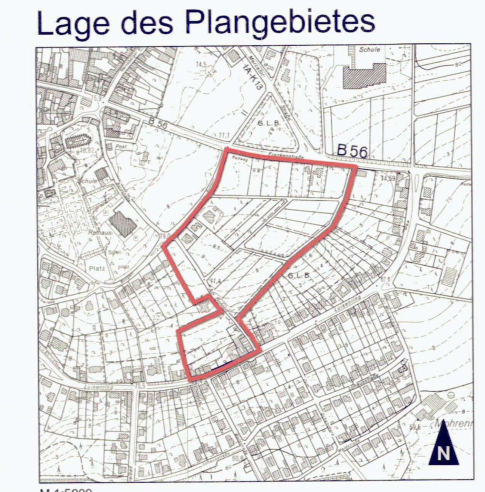
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung - BauO NRW ) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl I. S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl I. S. 205), 22.04.1993 (BGBl I. S. 466), 6.08.1993 (BGBl I. S. 1458), am 27.05.1997 (BGBl II. S. 1054), 18.08.1997 (BGBl I. S. 2081), 30.04.1998 (BGBl I. S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl I. S. 2481).

Textliche Festsetzungen
nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

## Lage des Plangebietes




M 1:5000

### Entwurfsplanung


Planungsgruppe Prof. H. Ulrich / Dipl. Ing. H. Jetel
Kalverbenden 8
52066 Aachen
Tel.: 0241 / 63232
Fax.: 0241 / 67830


**Gemeinde Gangelt**
**Bebauungsplan Nr. 37**
**"An der Sittarder Hecke"**
**M 1:500**