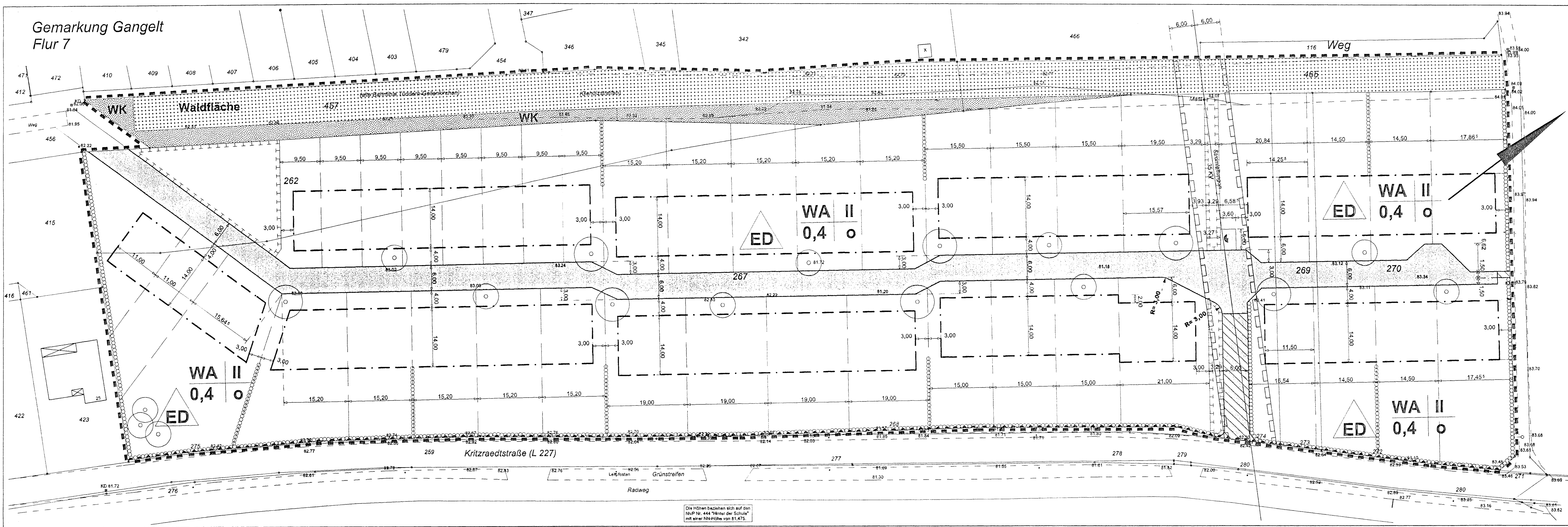




Planzeichen

Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
Bauweise, Baugrenzen	
	offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege
	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Wald	
	Flächen für Wald
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
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Hecken
	Wildkräuterwiese
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Vorgeschlagene Parzellengrenze
Flächen für Versorgungsanlagen	
	Trafostation
Zeichen der Katasterunterlage	
	Vorhandene Gebäude
	Flurstücke mit Flurstücksnummer
	Höhenpunkte

A Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB)	
1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
Die nach § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (Festsetzung nach § 1 Abs 6, Nr. 1 BauNVO).	
1.2 Maximal zulässige Wohneinheiten je Hauseinheit	
Je Hauseinheit sind in dem als WA festgesetzten Gebiet maximal zwei Wohneinheiten zulässig (Festsetzung nach § 9 Abs. 1, Nr.6 BauGB).	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB)	
Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)	
In dem Baugebiet WA darf die Höhe der baulichen Anlagen eine Traufhöhe von 6,30 m und eine Firsthöhe von 10,30 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist. Es gilt die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche, ansonsten die geplante Straßenhöhe.	
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)	
Festlegung der Fußbodenhöhe im Erdgeschoß	
Für das Gebiet WA wird für das Erdgeschoß eine maximale Fußbodenhöhe von 0,50 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist. Maßgebend ist die fertig ausgebaut Verkehrsfläche, ansonsten die geplante Straßenhöhe.	
4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)	
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Hierbei darf der Garagenbaukörper sowohl die vordere als auch die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß im Zufahrtsbereich mindestens 5,00 m betragen. Für die Anlage der Garagen, offenen und überdachten Stellplätze sowie Garagenzufahrten darf maximal 40 % der straßenseitigen Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.	
5. Grünordnerische Festsetzungen	
5.1 Erhaltungs- und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB	
5.1.1 Maßnahmen auf Ausgleichsflächen	
Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:	
- Auf der gem. § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB vorgesehenen Fläche im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Aufforstung mit bodenständigen und heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste unter Punkt 5.3) zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. - In den Bereichen der restlichen Flächen gem. § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB im nördlichen Teil des Plangebietes sind freiwachsende Hecken (gem. Pflanzliste unter Punkt 5.3) mit bodenständigen und heimischen Gehölzen III. Ordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	

5.1.2 Maßnahmen auf Privatflächen	
Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen privaten Flächen (gem § 9 Abs.1, Nr. 25 Bau GB) sind folgende Maßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchzuführen:	
- Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind einreihige Schnitthecken (Pflanzen gem. Liste unter Punkt 5.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. - Im Bereich des Gartengrundes sind je Grundstück ein Obstbaum (Sortenliste siehe Punkt 5.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. - Im Bereich des südlich liegenden, an die Kritzaedstraße (L 227) angrenzenden Eckgrundstückes soll eine Gehölzgruppe, bestehend aus drei bodenständigen und einheimischen Gehölzen II. Ordnung gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. - In den Vorgartenflächen, angrenzend an den öffentlichen Straßenraum sind in einem ausreichenden Abstand von ca. 20 - 40 m wechselseitig der Straße Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (insg. 8 Stück) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. - Fußwege im Plangebiet sind mit einer wassergebundenen Wegdecke zu erstellen. - Für die Artenauswahl der Pflanzungen gilt die Pflanzliste unter Punkt 5.3.	
5.1.3 Pflanzabstand und Pflanzengröße	
Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 6 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 4 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 - 100 (alt); leichte Str. 1 x v.o.B. 100-120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14-16 (Straßenbäume Hst. 3 x v.m.B. 18-20). Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm, zu pflanzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes zu beachten.	
5.2 Zeitlicher Ablauf	
Die Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich (gem. §9 Abs.1, Nr. 25 BauGB) sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des jeweiligen Hauses durchzuführen. Die Baumpflanzungen (gem. §9 Abs.1, Nr. 25 BauGB) im Straßenbereich, die Aufforstung sowie die Anlage der freiwachsenden Hecken (gem. §9 Abs.1, Nr. 20 BauGB) sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen.	
5.2.1 Boden	
Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.	
5.2.2 Empfohlene Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenabflusses im Plangebiet	
Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenschicht (Oberboden) versickert werden. Es wird empfohlen, auf Vollversiegelung bei Bau von Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Zuwegungen zu verzichten. Dies erreicht man durch Verwendung von Belägen, die eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Geeignete Beläge sind z.B. wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc., Zisternen zur Sammlung des Regenwassers von Dachflächen sind im Plangebiet zulässig. Die Größe der Zisterne sollte so bemessen sein, daß sie 50 Liter pro m² bedachter Grundfläche erfüllt. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das weitere Entwässerungssystem anzuschließen. Die Verwendung des gesammelten Wassers als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine) schonen die Trink- und Grundwasservorräte der Region. Wird das Wasser zur Gartenbewässerung verwendet, kann es auf diese Weise den unversiegelten Flächen wieder zugeführt werden und somit dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleiben.	
5.3 Pflanzlisten – Pflanzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
5.3.1 Straßenbäume	
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Roldorn
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinblättrige Winterlinde
5.3.2 Schnitthecken	
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
5.3.3 Bäume I. Ordnung:	
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
5.3.4 Bäume II. Ordnung:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
5.3.5 Liste der Obsthochstämme	
Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).	
- Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour; Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm; Bohnapfel. - Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling; Gelletter Butterbirnen, Neue Poiteau; Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne.	
5.3.6 Empfehlungen für Ziersträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	zweigifriger Weißdorn
Crataegus laevigata	Efeu
Hedera helix	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Hundsrose
Rosa canina	Salweide
Salix caprea	
5.3.7 Empfehlenswerte Pflanzen zur Fassadenbegrünung	
Clematis vitalba	Gemeine Rebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten u. Sorten	Geißblatt

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB	
1. Dachformen	
Alle Dachformen sind zulässig.	
2. Garagen	
Die Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.	
3. Doppelhäuser	
Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Außenwandgestaltung auszuführen. Die aneinander gebauten Hauseinheiten sind zeitgleich zu errichten.	
4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	
Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Dacheinschnitte (z.B. Terrassen) sind bei Wohngebäuden auf max. zwei Dachflächen zulässig. Zusammenhängende Dachaufbauten im Grenzbereich zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind unzulässig. Dachaufbauten sind auf Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Dachaufbauten auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte muß zum Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Dachoberfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Der Mindestabstand des Dachaufbaus zur Giebelwand beträgt je 1,00 m (vgl. auch folgende Prinzipskizze).	
5. Einfriedungen	
Als Einfriedungen sind nur Hecken und durchgrünte Maschendrahtzäune zulässig. Zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Bauflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.	
Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 40	
1. Alte Bahntrasse Tüddern-Geilenkirchen	
Der auf der Bahntrasse wachsende Gehölzstreifen ist im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt worden, um seinen Bestand zu sichern. Auf eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung der Grundstücke durch den Gehölzstreifen wird daher an dieser Stelle aufmerksam gemacht und klargestellt, daß auf diese Situation nur mit der Anordnung der Baukörper reagiert werden kann, da der Wald Bestandsschutz genießt.	
2. Anbindungsverbot L 227	
Ein Anbindungsverbot an die L 227 bleibt entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze vorerst bestehen. Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der L 227 werden aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gestattet.	
3. Bestehende Windkraftanlagen	
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Windkraftanlagen. Mit Schall- und Schattenwurfmissionen im Baugebiet ist daher zu rechnen. Durch ein Schallgutachten wurde festgestellt, daß die für ein allgemeines Wohngebiet WA festgelegten Grenzwerte nachts von 40 dB(A) unterschritten werden.	
4. Empfehlungen für den Privatbereich	
Folgende Maßnahmen werden nicht festgesetzt, werden den Grundstückseigentümern jedoch zur Durchführung empfohlen:	
- Extensive Begrünung von Flachdächern (z.B. Garagen). - Verwendung überwiegend einheimischer oder naturnaher Laub- und Blüthengehölze, Verzicht auf Koniferen. - Wandbegrünung z.B. (Garagen u. Giebelwände) aus Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie oder Clematis. - In den Bereichen der Grundstücksgrenzen bei denen keine Anpflanzungen von Schnitthecken festgesetzt sind wird diese entsprechend der Festsetzung unter 5.2.1 den Eigentümern empfohlen.	
5. Versickerung von Niederschlagswässern	
Eine Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken ist erlaubt. Bisherige Untersuchungen ergaben jedoch, daß die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur mit erhöhtem Aufwand durchgeführt werden kann.Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung hergestellt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	
Gangelt, den	
(Siegel)	öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durch den Beschluß des Rates der Gemeinde Gangelt vom aufgestellt worden.	
Gangelt, den	
(Siegel)	Der Bürgermeister
Die Beteiligung der Bürger gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat am stattgefunden.	
Gangelt, den	
(Siegel)	Der Bürgermeister
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB am zum Bebauungsplan gehört.	
Gangelt, den	
(Siegel)	Der Bürgermeister
Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit von bis einschließlich öffentlich ausgeteilt.	
Gangelt, den	
(Siegel)	Der Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat gemäß §3 Abs. 2 BauGB am über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.	
Gangelt, den	
(Siegel)	Der Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen.	
Gangelt, den	
(Siegel)	Der Bürgermeister
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.	
Gangelt, den	
(Siegel)	Der Bürgermeister

