GEMEINDE GANGELT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr.4 " im Luisenring" in Gangelt -1. Änderung-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,50 m und die Firsthöhe auf max. 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage, gemessen an der Mitte der Grundstücksgrenze.

3. Garagen

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 6,0 m einzuhalten.

4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von 20 db(A) mit einer Höhe von 2 m an der Nordöstlichen Ecke stetig ansteigend auf eine Höhe von 2,5 m an der Nordwestlichen Ecke des Plangebietes zu errichten. Bezugspunkt ist dabei die Höhe der B 56 (Frankenstraße), senkrecht zum Plangebiet gemessen. Die Lärmschutzeinrichtung ist sowohl an der westlichen als auch an der östlichen Seite des Plangebietes bis zur Nordkante des nördlichen Baufensters in gleich bleibender Höhe fortzuführen.
Die Fenster der Obergeschosse des nördlichen Baufeldes müssen nach Norden sowie beim westlichsten Gebäude nach Westen und beim östlichsten Gebäude nach Osten mit geeigneten Schalschutzmaßnahmen versehen werden, so dass die Einhaltung der Innenwerte der DIN 4109 sichergestellt ist. Dies gilt nur für Aufenthaltsräume.

5. Niederschlag/ Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Privatgrundstücke wird im Plangebiet auf der dafür vorgesehenen Fläche versickert.

6. Ausgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der den Erschließungsmaßnahmen nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen und regelmäßig zu pflegen, zu erhalten und zu entwickeln. Ausfallende Gehölze und Kahlstellen sind in gleichartiger Weise zu ersetzen.

6.1 Fläche 1 - Begrünung des Lärmschutzwalles
Der Wall ist beidseitig der Lärmschutzwand, jeweils auf den 3 m breiten Streifen, einreihig mit heimischen / bodenständigen Gehölzen, 113 Stück, zu bepflanzen.
Strauchauswahl (Höhe: 125 bis 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand 1,50 m):

Hartriegel Cornus sanguinea CS	17 Stück
Haselnuss Corylus avellana Ca	15 Stück
Hainbuche Carpinus betulus CB	5 Stück
Weißdorn Crataegus monogyna CM	6 Stück
Schlehe Prunus spinosa PS	12 Stück
Salweide Salix caprea SC	14 Stück
Eberesche Sorbus aucuparia SA	6 Stück
Hundsrose Rosa canina RC	18 Stück
Schneeball Viburnum opulus VO	20 Stück

Zum Schutz des Bodens ist sind die Bereiche zwischen, vor und hinter den Gehölzen als Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2, und Zusatz von 10 % Kleesamen herzurichten.

6.2 Fläche 2 - Anpflanzen von Gehölzen als frei wachsende Hecke
Östlich des Baugebietes sind heimische / bodenständige Strauch-Gehölze, 83 Stück, als frei wachsende Hecke auf einem wallförmig ausgeformten 5 m breiten Streifen zweireihig zu pflanzen.
Strauchauswahl (Höhe: 125 bis 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand 1,50 m):

Hartriegel Cornus sanguinea CS	13 Stück
Haselnuss Corylus avellana Ca	12 Stück
Hainbuche Carpinus betulus CB	6 Stück
Weißdorn Crataegus monogyna CM	9 Stück
Schlehe Prunus spinosa PS	9 Stück
Salweide Salix caprea SC	9 Stück
Eberesche Sorbus aucuparia SA	9 Stück
Hundsrose Rosa canina RC	6 Stück
Schneeball Viburnum opulus VO	10 Stück

Zum Schutz des Bodens ist sind die Bereiche zwischen, vor und hinter den Gehölzen als Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2, und Zusatz von 10 % Kleesamen herzurichten. Aussaatmenge: 20 g / m²

6.3 Fläche 3 - Einsaat / Begrünung des Versickerungsbecken
Einsaaten: Die Bereiche des Erdbeckens sind zur Herstellung einer belebten Oberbodenschicht und zum Schutz des Bodens mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen (RSM 7.3.1) einzusäen. Aussaatmenge: 20 g / m²
Heckenpflanzung: Eine Hecke ist entlang der Zaunanlage um das Versickerungsbecken zu pflanzen. 210 Stück Hecken-Sträucher, Höhe: 125 bis 150cm, 2 x verpflanzt, 3 Stück Pflanzen / lfdm, Gehölzart: Hainbuche Carpinus betulus
Wuchs und Entwicklung der Hecke sind durch jährlich bis zu zwei Schnitte in Höhe und Breite auf die Zaunhöhe abzustimmen.

7. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Gangelt.

Hinweise:
Im Plangebiet befinden sich humose Böden, die gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum Tragfähig sind. Die Bodenschichten können auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau. Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Weisungen des Rheinischem Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten..

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, weist im Plangebiet Böden aus, die humoses Material enthalten.
Humose Böden sind im allgemeinen kaum tragfähig und ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechselt erfahrungsgemäß auf kurze Distanz.
Hieraus können sich selbst bei gleichmäßiger Belastung große Setzungsunterschiede beim Bauwerk ergeben, so dass dringend ein Bodengutachten empfohlen wird, aus dem sich geeignete bauliche Maßnahmen für die Gründungdes Bauwerks ableiten lassen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2. Bautechnische Maßnahmen nach DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Pflanzabstände richten sich nach dem Nachbarschaftsgesetzt NRW vom 15. April 1969 in der aktuell geltenden Fassung.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV.NRW S. 380)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)

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

- W R — REINES WOHNGEBIET
- W A — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- M D — DORFGEBIET
- M I — MISCHGEBIET
- M K — KERNGEBIET
- G E — GEWERBEGEBIET
- S O — 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 DOPPEL–HÄUSER 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:
- 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
- GEMEINBEDARF
- 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
- BAUDENKMAL
- LB — GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- ND — NATURDENKMAL
- OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG
- ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UN–TERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGS–BESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VOR–KEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES–IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BE–BAUUNGSPLANES
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITS–ZEICHEN

LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METER

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

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

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8,
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0
T: Erkelenz
UM: .....

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

2 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM 14.01.-14.02.11
GANGELT, DEN 12.09.14
DER BÜRGERMEISTER

3 MIT SCHREIBEN VOM 30.11 WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.
GANGELT, DEN 12.09.14
DER BÜRGERMEISTER

6 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN AM 10.11 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
GANGELT, DEN 12.09.14
DER BÜRGERMEISTER

ER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 10.11 BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG BER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN ELTUNGSBEREICH DIESES PLANES ZU UFZUSTELLEN.
ANGELT, DEN 12.09.14
ER BÜRGERMEISTER

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVI
..., DEN
...

4 DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 10.11 BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.
GANGELT, DEN 12.09.14
DER BÜRGERMEISTER

5 DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG IN DER ZEIT VOM 10.01 BIS 11.02.11 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
GANGELT, DEN 12.09.14
DER BÜRGERMEISTER

7 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM 08.04.11 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
GANGELT, DEN 12.09.14
DER BÜRGERMEISTER

Index : 01	Änderungen : Bepflanzungflächen F1, F2, F3	Datum : 23.09.2010	Gez.: Mi

GEMEINDE GANGELT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP Nr.4 " im Luisenring" in Gangelt
-1.Änderung-

Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:
PM-B-10-46-B-01-01	1: 500	17.08.2010
Bearbeiter:	Zeichner:	Geprüft: