



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 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.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.  
3.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Fläche zur Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung ist eine Hecke aus einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (Pflanzabstand max. 1 m, Pflanzqualität mind. 5 Tr., 60/100) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**  
7.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen.  
7.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.  
7.3 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Doppelhaareinheiten sind zeitgleich zu errichten.  
7.4 Als Fassadenmaterial der Baukörper sind rot-rotbraune und gebrochen weiße Ziegelverkleidungen, oder ebenso getönte oder gebrochen weiße Putzfassaden zulässig. Glänzende Materialien für Dach- und Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Holzfasaden zugelassen werden.  
7.5 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 oder durchgrünte Maschendrahtzäune zulässig.

**Pflanzliste (H = Heckpflanzen)**  
Bäume 1. und 2. Ordnung  
 Halnbuche Carpinus betulus Holunder Sambucus nigra  
 Haselnuss Corylus avellana Brombeere Rubus fruticosus  
 Heidebeere Vaccinium oxycoccus Hartriegel Comus sanguinea  
 Faulbaum Rhamnus frangula Weisdom Crataegus monogyna  
 Waldgelbholz Lonicera xylosteum Pfaffenhütchen Eucotymus europaea  
 Hülse Ilex aquifolium Liguster Ligustum vulgare  
 Hundrose Rosa canina Schlehe Prunus spinosa  
 Esigrose Rosa gallica Salweide Salix caprea  
 Feldrose Rosa arvensis

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**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. Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Sprung von Gangelt und Vorschiefsprünge). Auf Grund der Sömptungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

### Zeichnerische Festsetzungen

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	<b>4. Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Fußgängerbereich
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauAVO 0,4 Grundflächenzahl III Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH 6,00 Höchstmaß der Traufhöhe FH 10,00 Höchstmaß der Firsthöhe	<b>5. Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauAVO ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig O Offene Bauweise Baugrenze alte Baugrenze	

### Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5 Gebäude	Durchfahrt, Arkade	Trafostation
FD Flachdach (Dachform)	Flurkarte	Schaltkasten
II Anzahl der Vollgeschosse	Flurückgrenze	Strassenlaterne
1625 Flurstücknummer	Flurstücknummer	Mast
65,38 vorh. Höhen	Zaun	Mauer
topographische Linie	Parkplatz	Böschung
5,00 Längenmaß	5,00 Parallellmaß	Baum
90° Winkelmaß		Kanaldeckel
		Strasseneinfuhr
		Beschilderung
		Hydrant

### Übersicht M 1: 5.000

<b>Entwurf</b> VdH VdH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maustricher Straße 8, 41813 Bielefeld Telefon: 0531 - 97318-0, Mail: vdh@vdhgmbh.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ... in der Zeitschrift ... bis zum ... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Auslegungsbekanntmachung</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ... beschlossen, den Bebauungsplänen mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. 15.10.14 qez. Tho Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ... zu diesem Plan zur Beteiligung Stellung zu nehmen. 15.10.14 qez. Tho Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>9. Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. 15.10.14 qez. Tho Datum / Unterschrift Bürgermeister
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom November 2007 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ... örtlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Vorgezogene Behördenbeteiligung</b> Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ... hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ... bis zum ... öffentlich ausliegen. 15.10.14 qez. Tho Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am ... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. 15.10.14 qez. Tho Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ... im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit ist der Bebauungsplan in Kraft. 15.10.14 qez. Tho Datum / Unterschrift Bürgermeister

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
 Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.04.2013 (GV. NRW. S.194).  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S.729).

Z-NR.: PM-B-13-66-BP-01-00	MASSTAB: 1 : 500	STAND: 17.12.2013
BEARBEITET: Krause	GEZEICHNET: Michalke	