



Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen
<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> 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.	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl 0,7 Geschossflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH 6,00 Höchstmaß der Traufhöhe FH 10,00 Höchstmaß der Firsthöhe
<b>3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b> 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 Einfahrtsebene der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen. 3.4 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, nicht zulässig.	<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise Baugrenze alte Baugrenze
<b>4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b> Eine Errichtung von drei öffentlichen "Tageszonen" in Form von Sitzgelegenheiten sind zulässig.	<b>4. Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Fußgängerbereich
<b>5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b> Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.	<b>5. Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b> Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW zu entsorgen.	<b>Legende Vermessungsangaben / Bemäufung</b> Gebäude Durchfahrt, Arkade Flachdach (Dachform) II Anzahl der Vollgeschosse Flurstück Flurstücknummer 65,38 vorh. Höhen Zaun Topographische Linie Parkplatz Längenmaß Parallelmaß Winkelmaß Trafostation Schaltkasten Strassenleuchte Mast Mauer Büschung Baum Kanalleckel Strassenlauf Beschilderung Hydrant
<b>7. Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b> 7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche FB 1 ist eine Straußbeweise mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10) gemäß Pflanzliste A im Abstand von 13 m, somit je 169 m <sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras/Kräutermischung als Wildweide herzustellen. Auf ca. 10-15 % der Fläche sind straußartige Gehölzformationen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 7.2 Entlang des südlichen und westlichen Geltungsbereiches ist eine mindestens 1 m breite, durchgehende Hecke gemäß Pflanzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	<b>8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</b> Abtätigungen der Straßeneinfassungen (Rückentzügen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Kantenfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.
<b>9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)</b> 9.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Gebäudefläche des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energien auf Nebenanlagen und Garagen sind zulässig. 9.2 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Doppelhäuser sind zeitgleich zu errichten. 9.3 Seitliche Einfriedigungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudefläche und Straßenbegrenzung) dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen und sind nur als Hecken oder durchgrünte Maschendrahtzäune zulässig.	<b>Übersicht M 1: 5.000</b> 

**Hinweise**

- Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes erfolgt eine Neuordnung der betreffenden Grundstücke in Form eines Umlageverfahrens nach § 45 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB. Die Umlage ist nach § 46 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen.
- 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.
- Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Sprung von Gangelt und Vorstaffelsprünge). Auf Grund der Stülpungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergundklasse S. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Es ist mit einem anstehenden Grundwasserspiegel zu rechnen.
- 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 werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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). BauNVO 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). PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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). Landesplanung 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).

<b>Entwurf</b> VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptstr. 8, 41812 Gangelt Telefon: 02431 - 97218-0, Mail: vdh@vdhpmg.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am 15.10.14 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem 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 14.09.14 bis zum 14.10.14 öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister: _____	<b>5. Auslegungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am 15.10.14 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. 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 06.09.14 aufgefordert, bis zum 15.10.14 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. 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 Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister: _____
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom _____ erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am 14.09.14 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 14.09.14 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 14.09.14 vom 14.09.14 bis zum 15.10.14 öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister: _____	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan als Satzung am 15.10.14 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister: _____	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 15.10.14 im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister: _____

**GEMEINDE GANGELT**  
 Bebauungsplan Nr. 58  
 Gangelt-Nord IV  
 1. Änderung

Z-NR.: PM-B-13-61-BP-01-00    MASSSTAB: 1 : 500    STAND: 04.12.2013  
 BEARBEITET: Krause    GEZEICHNET: Michalke