Flur 8

Gemarkung Gangelt
Flur 7

Am Vintelenener Weg

Im Grootfeld

Am Kreuzrather Weg

Hexler Straße K 13

Langstraße

Lindenstraße

Kritzraedtstraße

PLANSTR. A

PLANSTR. B

PLANSTR. C

Schulzentrum

Realschule

Turnhalle

Weg

L 227

K 13

WA I ED 0,4

WA I o 0,4

WA II ED 0,4 0,8

WA II o 0,4 0,8

WB II ED 0,5 0,8

WB II o 0,5 0,8

WA III ED 0,4 0,8

WA II o 0,4 1,0

WB II ED 0,5 1,0

WA II o 0,4

WK

Änderungsbereich ①

Änderungsbereich ②

Änderungsbereich ③

Änderungsbereich ④

Änderungsbereich ⑤

Änderungsbereich ⑥

Änderungsbereich

ÄNDERUNGSBEREICH "TRAFOSTATION"
(Der geänderte Bereich ist auf der rechten Planseite dargestellt)

GEÄNDERTER BEREICH "TRAFOSTATION"

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

nach der 1. öffentlichen Auslegung laut Ratsbeschluß vom 15.12.1992

a) Änderungsbereiche:

1. Aufhebung der Festsetzung "Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)" im Bereich des Flurstückes 165 und Neufestsetzung einer "Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)" im Bereich des Flurstückes 285
2. Änderung der Festsetzung "Art der baulichen Nutzung besondere Wohngebiete (WB)" östlich der Hanxler Straße im Bereich der Flurstücke 219 bis 242 und westlich der Hanxler Str. der gesamte Bereich der Festsetzung "WB" in "allgemeine Wohngebiete (WA)"

b) Erläuterung der Änderungszeichen:

- Aufhebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WB — Streichung der Art der baulichen Nutzung
- Aufhebung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- Hinzugefügte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEILAUFHEBUNG und 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
gem. § des Ges. v. 8.Dez.86 (BGBl. I S. 2253) i.V.m. § 1 Abs. 3, § 2 u. 8 BauGB - Maßnahmen G

Änderungsbereiche:

① **Änderung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes**
Der westlich der Hanxler Str. gelegene Bereich, beginnend an der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Flurstücke 286 und 285 einschließlich aller in nördlicher Richtung gelegenen Flurstücke bis einschließlich der Flurstücke 169, wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen. Durch Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassenen Bereich nach §34 bzw.§35 BauGB zu beurteilen.

② **Änderung der Textlichen Festsetzungen zu:**
2.1 Garagen
Die textlich-r Festsetzung zu "Garagen" wird aufgehoben und wie folgt ersetzt:
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorzusehen.
2.2 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen
Die textlich-r Festsetzung zur "Äusseren Gestaltung der baulichen Anlagen" wird aufgehoben und wie folgt ersetzt:
Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und Ausnutzung der vollen Grundfläche des ersten Obergeschosses -d.h. ohne Dachvorsprünge im Bereich des ersten Obergeschosses- darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Kniestöcke (Drempel) sind hierbei unzulässig.
Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoß ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.

③ **Aufhebung einer im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche**
= Erläuterung des Änderungszeichen)

④ **Erweiterung einer im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche**
= Erläuterung des Änderungszeichen)

⑤ **Aufhebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
= Erläuterung des Änderungszeichen)

⑥ **Streichung der Art u. des Masses der baulichen Nutzung sowie der Bauweise**
= Erläuterung des Änderungszeichen)

VERFAHRENSDATEN zur TEILAUFHEBUNG u. 1. ÄNDERUNG

Die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 2 (1) i.V. mit § 2a (6) BauGB und § 3 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Gangelt vom 15.12.92 gebilligt.
Gangelt, den 02.04.1998 — Der Bürgermeister — (gez. Aretz) — (Aretz)

Der Entwurf der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB und § 2a (6) BauGB - Maßnahmen G nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.94 vom 21.03.94 bis 21.04.94 öffentlich ausgelegen.
Die Dauer der Auslegung wurde gem. § 2 (2) BauGB - Maßnahmen G auf 2 Wochen verkürzt.
Von der Anwendung der Vorschriften Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 (2) BauGB - Maßnahmen G abgesehen. Stellungnahmen wurden den Bürgern im Rahmen des Anhörungsverfahrens auch Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Das Ergebnis ist mit der Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) Satz 2 den Beteiligten mitgeteilt worden.
Gangelt, den 02.04.1998 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Gräfe) — (Gräfe)

Der Kreis Heinsberg als von der Teilaufhebung und 1. Änderung berührter Träger öffentl. Belange wurde bereits am 21.07.1992 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Der Planung wurde nicht widersprochen.
Gangelt, den 02.04.1998 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Gräfe) — (Gräfe)

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat gem. § 3 (2) BauGB am 15.03.94 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlossen.
Gangelt, den 02.04.1998 — Der Bürgermeister — (gez. Aretz) — (Aretz)

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 15.03.94 als Satzung beschlossen.
Gangelt, den 02.04.1998 — Der Bürgermeister — (gez. Aretz) — (Aretz)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 12 Satz 2 bis 5 BauGB am 30.6.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gangelt, den 02.04.1998 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Gräfe) — (Gräfe)

EINZELHEITEN ZUR TEILAUFHEBUNG UND 1. ÄNDERUNG SIND DER BEGRÜNDUNG ZU ENTNEHMEN !

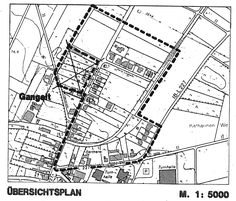
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes gemäss § 10 BauGB am 06.07.1993 als Satzung beschlossen.
Gangelt, den 07.07.1993 — Der Bürgermeister — (gez. Aretz) — (Aretz)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 Bau GB am 23.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gangelt, den 23.03.1994 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. i.V. Schroeder) — (Schroeder)

GEMEINDE GANGELT

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
" GANGELT – NORD "
M. 1 : 500

(IN DER FASSUNG DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000

PLANZEICHEN:
Nach der Planzeichenverordnung -PlanzV 90-

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmass)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
ED Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Verbot der Ein- und Ausfahrt
Einfahrt

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Fussweg
V Verkehrsanlage als Bestandteil der Strassenverkehrsfläche, hier: GRÜNFLÄCHE (Begrünung nach Massgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes)
PP Verkehrsanlage als Bestandteil der Strassenverkehrsfläche, hier: PARKBUCHTEN

Flächen für Versorgungsanlagen
Trafostation

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche als Spielplatz (Begrünung nach Massgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes)

Flächen für Wald
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b Bau GB)
Waldfläche (im Bereich der abgängigen Bahntrasse)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a u. b Bau GB)
Ortsrandbegrünung (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
Pflanzgebot NACH MASSGABE DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES
Weissdornhecke (Pflanzgebot NACH MASSGABE DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES)

DER LANDSCHAFTSPFLEGER. BEGLEITPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES!

Weissdornhecke (Erhaltungsgebot NACH MASSGABE DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES)
Feldgehölzhecke (Erhaltungsgebot NACH MASSGABE DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES)
Pflanzgebot für Bäume (Baumart NACH MASSGABE DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES)
Erhaltungsgebot für Bäume
WK Wildkrautfläche (Pflanzgebot NACH MASSGABE DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES)

Sonstige Planzeichen
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB) (Grundstücksrechten zugunsten der Eigentümer der an der L 227 -ausserhalb der Ortsdurchfahrt- gelegenen Grundstücke)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flurstücksgrenze (vorgeschlagene)
3,0 Vermassung

Kennzeichnung u. nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
Dies sind im Einzelnen:
a) Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Abbau von Braunkohle im Tagebau bei Köln.
b) Ausserdem liegt das gesamte Bebauungsplangebiet im Nahbereich einer geologischen Verwerfung (Sprung) von Frielenberg). Aufgrund der Störungsauswirkungen des Braunkohlenabbaus sind ungleichmässige Bodenbewegungen nicht auszuschliessen.

Die den GESAMTE BEBAUUNGSPLAN-GEBIET betreffen ist, wurde -auch zur besseren Übersicht- auf die Vermerkung in den Einzelflächen (z.B. Fläche der Planz VO bis als Flächenumgrenzung verzichtet.

Bestand
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
z.B. 24 Nbw. Wohngebäude
X Wirtschaftsgebäude oder Garage

Entwurf:
Gemeinde Gangelt
Der Gemeindedirektor
Gemeindebauamt

Änderungsbereich ② (Garagen und Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

a) Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Bau GB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

1. Besonderes Wohngebiet

1.1 Ausnahmen:
Gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Erdgeschossbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,75 m über der Bordsteinoberkante liegen. Diesen Höhenmass bezieht sich auf die Borsteinoberkanten, die strassenseitig in der Mitte eines jeden Grunstückes liegen.

1.3 Garagen:
~~Garagen sind unmittelbar an den Erschliessungsstrassen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie anzuordnen.~~
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m vorzusehen.

2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 Ausnahmen:
Gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Erdgeschossbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,75 m über der Bordsteinoberkante liegen. Diesen Höhenmass bezieht sich auf die Bordsteinoberkanten, die strassenseitig in der Mitte eines jeden Grundstückes liegen.

2.3 Garagen:
~~Garagen sind unmittelbar an den Erschliessungsstrassen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie anzuordnen.~~
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m vorzusehen.

b) Nach den Vorschriften der Landesbauordnung NW (BauO - Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW - NW)

1. Besonderes Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet

~~1.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen:~~
~~Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und Ausnutzung der vollen Grundfläche des ersten Obergeschosses -d.h. ohne Dachvorsprünge im Bereich des ersten Obergeschosses- darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Kniestöcke (Drempel) sind hierbei unzulässig.~~
~~Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen hierbei eine Höhe von 0,75 m nicht übersteigen.~~

1.2 Einfriedigungen:
Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen -mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Weissdornhecken- sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

1.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen:
Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und Ausnutzung der vollen Grundfläche des ersten Obergeschosses -d.h. ohne Dachvorsprünge im Bereich des ersten Obergeschosses- darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Kniestöcke (Drempel) sind hierbei unzulässig.
Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoß ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.

___. Ausfertigung

VERFAHRENSDATEN:

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 03.06.1992 — (Siegel) — (gez. Pils) öffentl. best. Verm.-Ing. — (Pils)

Der Bebauungsplan ist gemäss § 2 (1) des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. IS. 2253) durch Beschluss des Rates der Gemeinde Gangelt vom 04.09.1990 aufgestellt worden.
Gangelt, den 03.06.1992 — Der Bürgermeister — (gez. Aretz) — (Aretz)

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) Bau GB hat am 26.09.1990 stattgefunden.
Gangelt, den 03.06.1992 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Brüser) — (Brüser)

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäss § 4 (1) Bau GB am 13.12.1990 zu dem Bebauungsplan gehört.
Gangelt, den 03.06.1992 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Brüser) — (Brüser)

Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäss § 3 (2) Bau GB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.10.1991 in der Zeit vom 14.10.1991 bis 14.11.1991 öffentlich ausgelegen.
Gangelt, den 03.06.1992 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Brüser) — (Brüser)

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat gemäss § 3 (2) Bau GB am 17.03.1992 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlossen.
Gangelt, den 03.06.1992 — Der Bürgermeister — (Siegel) — (gez. Aretz) — (Aretz)

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 Bau GB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.05.93 in der Zeit vom 07.06.93bis 21.06.1993 öffentlich ausgelegen.
Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 2 Abs. 3 Bau GB-Maßnahmen G auf 2 Wochen verkürzt.
Gangelt, den 07.07.1993 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Gräfe) — (Gräfe)

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat gemäss § 3 Abs. 2 Bau GB am 06.07.93 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlossen.
Gangelt, den 07.07.1993 — Der Bürgermeister — (gez. Aretz) — (Aretz)

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan gemäss § 10 Bau GB am 17.03.1992 als Satzung beschlossen.
Gangelt, den 03.06.1992 — Der Bürgermeister — (Aretz) — (Siegel)

Der Bebauungsplan ist gemäss § 11 Bau GB am 27.07.1993 angezeigt worden.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 9. Sept. 1993
Az.: 35.2.12-3001-2028/93
Köln, den 9. Sept. 1993 — Der Regierungspräsident — Im Auftrag — (gez. Liese)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 Bau GB am 18.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gangelt, den 07.10.1993 — Der Gemeindedirektor — (Siegel) — (gez. Gräfe) — (Gräfe)

8. Plan Nr. 8