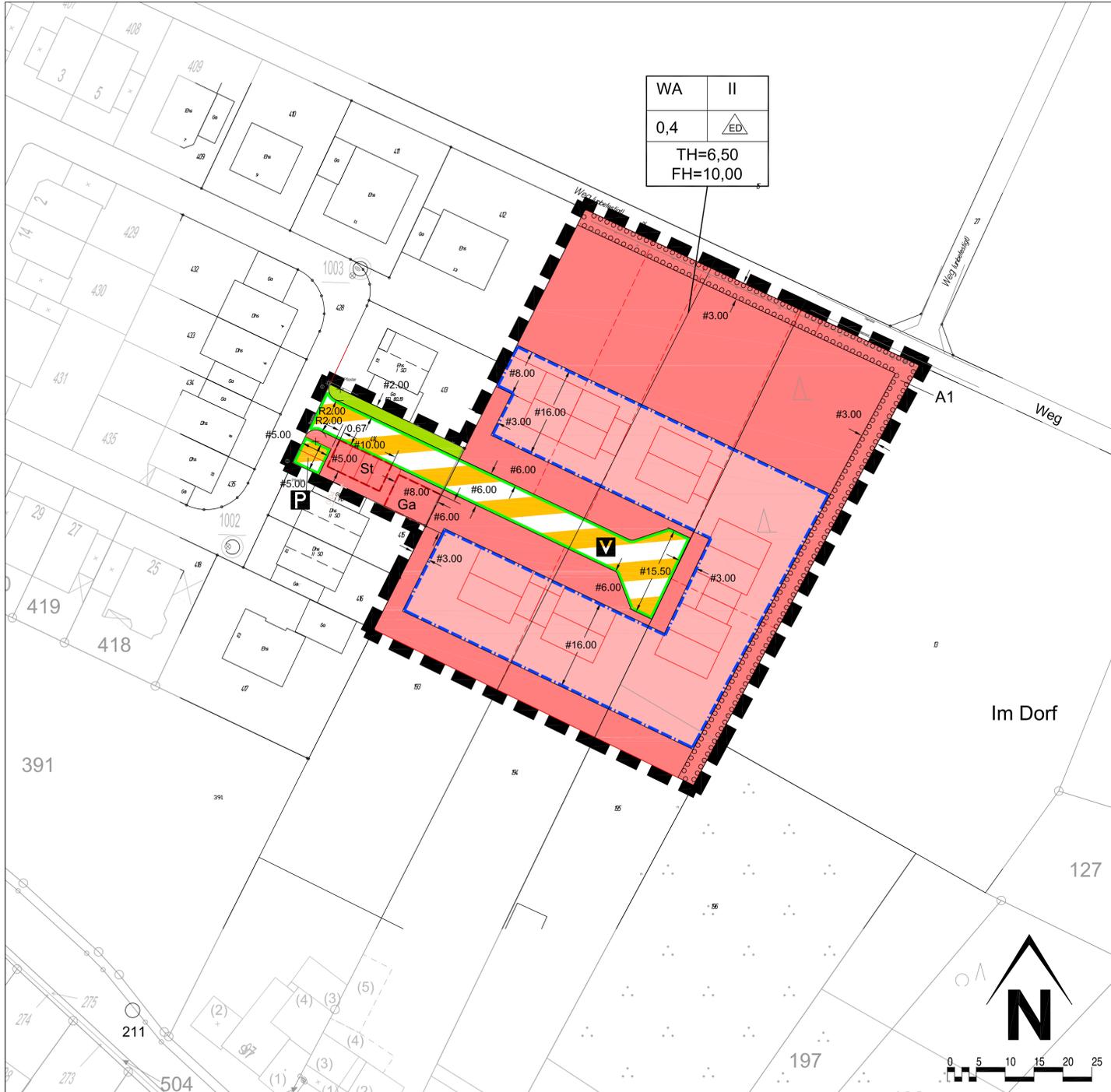




# GEMEINDE GANGELT

## Bebauungsplan Nr. 65 "Im Kranzfeld" Ortslage Kreuzrath



### Hinweise

**Bodendenkmalpflege**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Erdbebengefährdung**  
Die Gemarkung Gangelt befindet sich in der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Lunt 2006), Karte zu DIN 4149, April 2005. Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, zu berücksichtigen ist.

**Bergbau**  
Das o. a. Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 106“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Süttingenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

**Sümpfungsmaßnahmen**  
Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasseruntersuchungsprotokolle mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierebericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

**Kohlenwasserstoffe**  
das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland", Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel und die Statol Deutschland Hydrocarbons GmbH in Emden.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes, Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln.

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebietes kein Bergbau stattgefunden.

**Geräuschmissionen**  
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**Flugbetrieb**  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des NATO-Flugplatzes Gellenkirchen, Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen der Kranhöhe kommen. Bei Änderungen der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

**Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. (§ 1 Abs. 6 BauNVO))**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1. Im WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)  
2.2. Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.  
2.3. Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze ist die jeweilige Grundstücksfläche.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
4.1. Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.  
4.2. Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
4.3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagotor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Auf der Fläche A 1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., SIU 12/14 anzupflanzen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**  
7.1. Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.  
7.2. Doppelhaushalteinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachelndeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 12 Abs. 4 BauGB) - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
8.1. Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden 2.569 m<sup>2</sup> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes von Gangelt zugeordnet. Auf der Fläche Gemarkung Gangelt (4557), Flur 24, Flurstück 63/40 ist eine dreireihige Baum- und Strauchpflanzung in einer Breite von 6,0 m aus einheimischen Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste C (Pflanzgröße Hochstamm, 2-3xv., SIU, 10-12 cm) und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste D (Pflanzgröße leichter Strauch, Mindesttriebanzahl 3, Höhe 70-90 cm) anzupflanzen. Alle Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m, versetzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung hat einen Abstand von 3,0 m zu den Flurstücksgrenzen einzuhalten.  
Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sowie die nicht mit Gehölzen beplanten Flächen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (Fettwiese) einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Mahd darf maximal 6 x pro Jahr erfolgen. Auf den Einsatz von Düngemittel- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.  
Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen fertigzustellen.  
8.2. Den Eingriffen in dem im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 3.617 Punkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH=6,50 Höchstmaß der Traufhöhe  
FH=10,00 Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Parkfläche  
Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 25a BauGB  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen  
Garage  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Planzeichen**  
Gebäude  
Durchfahrt, Arkade  
Flachdach  
Anzahl der Vollgeschosse  
Flurkarte  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
65,38 vorh. Höhen  
Zaun  
topographische Linie  
Parkplatz
- Trafostation  
Schaltkasten  
Strassenlaterne  
Mast  
Mauer  
Böschung  
Baum  
Kanaldeckel  
Strasseneinlauf  
Beschilderung  
Hydrant

### Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

- 5 Gebäude
- FD Durchfahrt, Arkade
- II Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 65,38 vorh. Höhen
- Zaun
- topographische Linie
- P Parkplatz
- 5,00 Längenmaß
- 85,00 Parallelmaß
- Winkelmaß
- Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

### Übersicht (ohne Maßstab)



<b>Entwurf</b>  VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptkür Str. 8, 41812 Erkrath Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdh-projekt.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan 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 ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Ausnahmsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... 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 ..... aufgefordert, bis zum ..... 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 übereinstimmen und dass die für die Rechtsverwirklichung maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  Datum / Unterschrift Bürgermeister
	<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des Katasters von Vermesser Dipl.-Ing. Harald Cebulla mit Stand vom 27.08.2015 erstellt.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... ortsüblich 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 ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan als Satzung am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.  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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 ÄndG vom 03.02.2015 (GV. NRW, S.208),  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW, S.294).

**GEMEINDE GANGELT**  
 Bebauungsplan Nr. 65  
 "Im Kranzfeld"  
 Ortslage Kreuzrath

Z-NR.: PM-B-11-22-BP-V3-06    MASSSTAB: 1 : 500    STAND: 27.08.2015  
 BEARBEITET: Schütt    GEZEICHNET: Michalke