

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. 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.

3. Garagen und Stellplätze (§ 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.
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.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Eine Errichtung von drei öffentlichen "Ruhezonen" in Form von Sitzgelegenheiten sind zulässig.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW zu entsorgen.

7. Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche FB 1 ist eine Streubehweise mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10) gemäß Pflanzliste A im Abstand von 13 m, somit je 169 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-/Kräutermischung als Wildwiese herzustellen.
Auf ca. 10-15 % der Fläche sind strauchartige 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.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßkörper 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.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
9.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand 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. Doppelhaushälften sind zeitgleich zu errichten.
9.3 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.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Höchstmaß der Traufhöhe
FH Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o Offene Bauweise
- - - - - neue Baugrenze
- - - - - alte Baugrenze
- - - - - bestehende Baugrenze

4. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

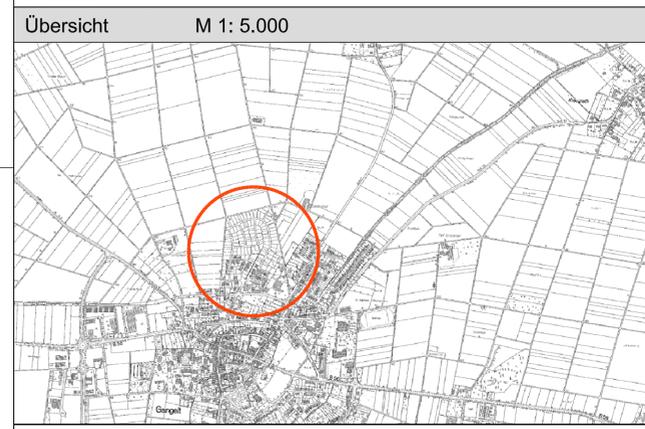
5. Sonstige Planzeichen
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Fläche für besondere bauliche Vorkerfungen § 9 (2) Nr. 1 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Pflanzliste A einheimische Obstbäume	Pflanzliste B Straucher
Äpfel Weißer Klarapfel James Gräve Äpfel aus Cronseis Geheimrat Oldenburg Jakob Leibel Goldparäne Rote Sternrenette Zuccalmaglio Renette Grüner Boskoop Roter Boskoop Landsberger Renette Ontario Rheinischer Winterrambour Kaiser Wilhelm Rheinischer Bohnapfel Rheinische Schafsnase Gravensteiner Roter Bellefleur Freiherr von Berlepsch Ingrid Marie Birnen Clapps Liebling Williams Christbine Conference Gute Luise Gellerts Butterbirne Vereins-Dechantsbirne	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Hundrose (<i>Rosa canina</i>) Kirschpflaume (<i>Prunus cerasifera</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Pfleifentilchen (<i>Eionymus europaea</i>) Rainweide (<i>Ligustrum vulgare</i>) Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Wasserschneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna/oxycantha</i>) Schwarze Apfelfeiere (<i>Aronia melanocarpa</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) Pflaumen etc. Bühler Frühzweitsche Hauszweitsche Nancyrhabelle Große grüne Renedode

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5 Gebäude	Durchfahrt, Arkade	Trafostation
FD Flachdach	Flurkarte	Schalkasten
II Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksnummer	Strassenlaterne
1625 vorh. Höhen	vorh. Höhen	Mast
65,38 Zaun	Schleife	Mauer
topographische Linie	Wolliger Schneeball	Böschung
Parkplatz	Wolliger Schneeball	Baum
Längenmaß	Wolliger Schneeball	Kanaldeckel
Parallelmaß	Wolliger Schneeball	Strasseneinlauf
Winkelmäß	Wolliger Schneeball	Beschädigung
	Wolliger Schneeball	Hydrant



Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptdicker Straße 6, 41812 Erdenz Telefon: 02431 - 97318 0, Mobil: vdh@vdh.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsschluss Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausulegen.	5. Beteiligung der Behörden 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 mit Begründung Stellung zu nehmen.	7. Ausfertigung 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, den Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom ortsbüchlich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom bis zum öffentlich ausgelegt.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2144), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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).

Planzielenverordnung (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 2 des Gesetzes vom 25.08.2015 (GV.NRW.S.498).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 58
(2. Änderung)
Gangelt - Nord IV

Z-NR.: PM-B-14-90-BP-01-05	MASSSTAB: 1 : 1000	STAND: 06.01.2016
BEARBEITET: Schütt	GEZEICHNET: Heinrichs	