



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

1.1 Im gesamten Gewerbegebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen Schenk- und Spielwiese, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Spielhallen, Diskotheken, Land- und Gartenbau, Tierzucht, Schrottmühle, Bäckerei, borbefähigte Betriebe einschließlich Wohnprostitution und Wettbüro im Sinne einer Vergnügungstätte gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe der Abstandsklassen I bis IV gemäß der Anlage 1 des Abstandstafelgesetzes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können die Betriebsarten der höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik die Schutzansprüche der Wohnbebauung in unverschuldeter Hinsicht erfüllt werden.

1.2 Im Gewerbegebiet können die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden.

1.3 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Spielhallen, Spielkassinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungstätte, Saunagärten, Nachbars und Betriebe mit Sonderanfertigungen im Sinne einer Vergnügungstätte nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - für den Verkauf an letzte Endverbraucher nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Dachhaut) haben als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an die Grundstücksgrenzen Verkehrs- bzw. Erschließungsfäche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfäche. Bei Erdgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfäche maßgebend.

2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kaminröhre und Söke sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)**

Gassen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfäche zulässig.
- Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB i.V.m. § 51a S1a NRW)**

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anfallende, unbesetzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser zu versickern.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innenhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird dem Grundstückseigentümer bzw. der Gemeinde ein Leitungsrecht für die Verlegung von Leitungen für die Niederschlagswasserentsorgung und ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung dieser Leitungen eingeräumt.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

6.1 Die Privatgrundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Grundstücksbreite von 5 m zu begrünen. Dabei ist je 10 m Straßenvorfeld ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste A oder B zu setzen. Die Unterpflanzung erfolgt mit einheimischen Sträuchern der Pflanzliste C. Die Pflanzabstände bleiben dem Grundstückseigentümer vorbehalten.

6.2 Grundstücksgrenzen abseits der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit 3 m breiten, freischneidenden Hecken aus Sträuchern der Pflanzliste C zu begrünen. Je 10 m laufender Hecke ist ein Baum gem. der Pflanzliste A oder B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Baumstämme müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4,0 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

Pflanzliste A: Bäume I. Ordnung	Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung
Mindestquerschnitt: 100/100	Mindestquerschnitt: 100/100
Acer platanoides	Acer campestre
Acer pseudoplatanus	Carpinus betulus
Fagus sylvatica	Hieracium
Quercus robur	Sorbus aucuparia
Tilia cordata	Viburnum

Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahmen
Den Eingriffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Baulichen werden 16.982 Ökoprokte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemengung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

Humose Böden
Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für einen Teil des Plangebietes Böden auf, die humose Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodenruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlicher Setzung reagieren können. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherungsmaßnahme im Erd- und Grundbau“ und der DIN 19 498 „Erd- und Grundbau“ Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verfahrenen Bergwerkfeld „Jünker 68“ sowie über dem auf Steinkohle verfahrenen Bergwerkfeld „Hänsberg“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlewasserstoff erhaltenen Erdgasfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Eigentümer des Bergwerkfeldes „Jünker 68“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50116 Köln. Eigentümer des Bergwerkfeldes „Hänsberg“ ist das Land NRW, Inhabern der Erbschein „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH sowie die Stabul Deutschland Hydrocarbons GmbH.

Ausweklch den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerkfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Grundwasserverhältnisse
Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzkarte mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserentnahme, die Sammelbecken - Az. 6142/20 - 2000 - 1) von durch Söpfungsmassnahmen des Braunkohlebergbaubeschädigten Grundwasserbeeinträchtigt.

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

Sowohl im Zuge der Grundwasserentnahme für den Braunkohlebergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Tektonik
Nordöstlich der Plangebietsgrenze, in etwa 70 m Entfernung, verläuft der „Heiniger Sprung“.

Söpfungseinfluss
Das Plangebiet befindet sich im Einflussgebiet der Braunkohleabgabe. Im Hinblick auf die Tektonik muss berücksichtigt werden, dass nicht alle hydrologisch bedeutsamen Söpfungslinien offiziell bekannt und erfasst sind.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse 5, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (geologischer Dienst NRW 2006). Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung öflicher Hochbauten gemäß der Technischen Baubestimmung des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebenzonen“ zu berücksichtigen ist.

Baugrund
Die Baugrundeigenschaften sowie die Versickerungseigenschaft der Böden sind objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz des Mutterbodens
Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten; Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeugung zu schützen.

Hinweise

- Bodenkundliche Baubegleitung**
Eine bodenkundliche Baubegleitung dient der Minimierung des Eingriffs und kann aufgrund geringerer Folgekosten bei der Wiederherstellung der Gefügestabilität der Flächen, welche als Arbeitsflächen / Lagerungsflächen / Fahrschienen während der Bauphase genutzt wurden zu einer Kostenreduzierung führen.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweiswächter etc., innerhalb der Werbetreiberebene und mit Wirkung zu den freien Strecken massifizierten Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStG bzw. § 38 SStVG NW).
- Einschneidung 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.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
Für die Entleerung von Niederschlagswassern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine zentrale Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 5213-61 43.
- Recyclingbaustoffe**
Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Weearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 5213-61 12 und -61 45.

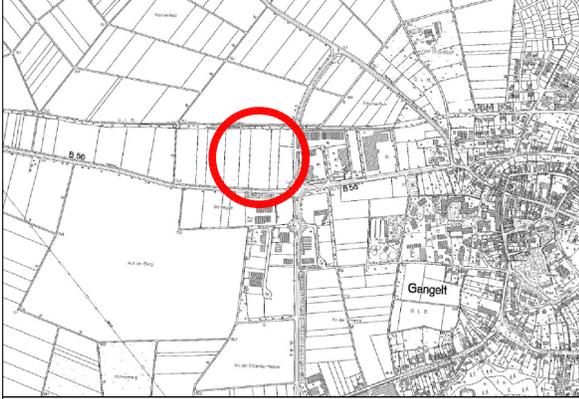
Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
max. h=12,00m Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Entsorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
Fläche für Entsorgungsanlagen
Abwasser
- Sonstige Planzeichen**
Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, hier: Humose Böden (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5 Gebäude	Durchfahrt, Arkade	Flachdach	Anzahl der Vollgeschosse	Flurkarte	Flurstücksgrenze	1625 Flurstücknummer	65,38 vorh. Höhen	Zaun	topographische Linie	Parkplatz	Gebäude	Trafostation
FD	Flurkarte	Flurstücksgrenze	1625 Flurstücknummer	65,38 vorh. Höhen	Zaun	topographische Linie	Parkplatz	Schaltkasten	Strassenlaterne	Mast	Mauer	Schaltkasten
5,00 Längenmaß	85,00 Parallelmaß	90° Winkelmaß						Böschung	Baum	Kanaldeckel	Strasseneinlauf	Böschung
												Hydrant

Übersicht



Erneuert Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ersatzlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Auslastungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	7. Beihiligung 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 aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. 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 gemeinsamen 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	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Gemeinde Gangelt mit Stand vom Dezember 2014 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ersatzlich bekannt gemacht.	4. Vorgezogene Behördenbeteiligung 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.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ersatzlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am vom bis zum öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Dieser Plan wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersatzlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	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. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
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 Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BaU NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).