



Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.	1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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.	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 (2) BauGB GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH 6,00 Höchstmaß der Traufhöhe FH 10,00 Höchstmaß der Firsthöhe
3. Flächen für Nebenanlagen (§ 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 überbauten Grundstücksflächen zulässig. 3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen. 3.4 Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 4,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstücksausmaßes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. 3.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückszufahrt.	4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich
4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.	5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Private Grünfläche
5. Fläche zur Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung ist eine Hecke aus einheimischen Strüchern gemäß Pflanzliste (Pflanzenabstand max. 1 m, Pflanzzeit mind. 5 Tr., 60/100) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	6. 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 60 BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückensitzungen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeneinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 § 9 (1) BauGB
7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauO NRW) 7.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen. 7.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. 7.3 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachendeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Doppelhaushälften sind zeitgleich zu errichten. 7.4 Als Fassadenmaterial der Baukörper sind rot-rotbraune und gebrochen weiße Ziegelverkleidungen, oder ebenso gelbte oder gebrochene weiße Putzfassaden zulässig. Glänzende Materialien für Dach- und Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Holzfassaden zugelassen werden. 7.5 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugruben sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudeseite und Straßenbegrenzung) dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen.	
Pflanzliste (H = Heckpflanzungen) Bäume 1. und 2. Ordnung Hainbuche, Haselnuß, Heidebeere, Faulbaum, Waldgelbblatt, Hülse, Hundrose, Essgrose, Fekdgrose, Holunder, Brombeere, Hartriegel, Weissdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Salweide, Cornus betulus, Corylus avellana, Vaccinium oxycoccos, Rhamnus frangula, Lonicera xylosteum, Ilex aquifolium, Rosa canina, Rosa gallica, Rosa arvensis, Sambucus nigra, Rubus fruticosus, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Elyonurus europaea, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Salix caprea	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		1625 Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		65,38 vorh. Höhen
	Längenmaß		
	Parallelmaß		
	Winkelmäß		

Übersicht (ohne Maßstab)



VDHE
 Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-17-100-BP-01-02	Maßstab:	1 : 500	Stand:	27.02.2018
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet:	Michalke		

Einwurf	1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Auslegungsbefehl	7. Beteiligung der Behörden	9. Ausfertigung	Rechtsgrundlagen
VDHE VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, email: info@vdhe.de	Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, dem Bebauungsplanentwurf seine Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	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	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 gemeindefürderlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2908), Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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.366), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom December 2014 erstellt.	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am öffentlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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	Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Satzungsbefehl Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister	