

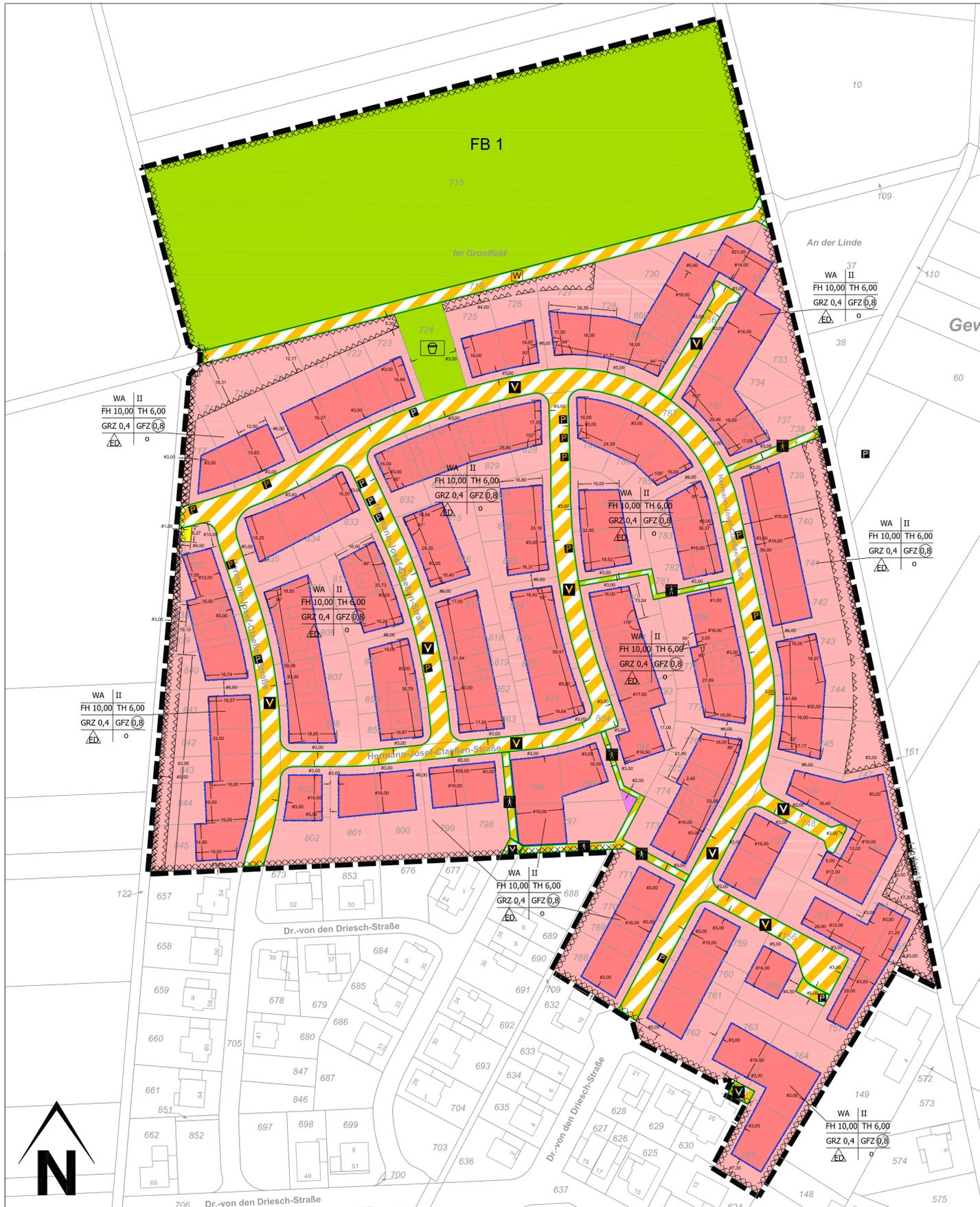


# GEMEINDE GANGELT

## Bebauungsplan Nr. 58

## 5. Änderung

## Gangelt-Nord IV



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 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.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 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.  
3.5 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 Grundstückschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig.  
3.6 Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Eine Errichtung von drei öffentlichen "Ruhezonen" in Form von Sitzgelegenheiten ist zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Niederschlagswasserbeseitigung** (§ Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) NRW zu entsorgen.
- Flächen für Bepflanzungen** (§ Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche FB 1 ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10) gemäß Pflanzliste A im Abstand von 13 m, somit je 169 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mit geeigneter Gras-/Klittermischung als Wildwiese herzustellen.  
Auf ca. 10-15 % der Fläche sind strauchartige Gehölzformationen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
7.2 Entlang des östlichen und westlichen Geltungsbereiches ist eine mindestens 1 m breite, durchgehende Hecke gemäß Pflanzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschuldungslos zu dücken.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)  
9.1 Dachaufbauten (z.B. Giebeln) 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 Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudeteil und Straßenbegrenzung) dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen.

### Hinweise

- Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes erfolgt eine Neuordnung der betreffenden Grundstücke in Form eines Umlegungsverfahrens nach § 45 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.  
Die Umlegung ist nach § 46 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen.
- Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archaische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind drei Werktage unverändert zu erhalten.
- Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Sprung von Gangelt und Vorstallfalsprünge). Auf Grund der Stimpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse S. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter, großflächiger Grundwasser-beeinflussung. Es ist mit einem anliegenden Grundwasserspiegel zu rechnen.
- Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

### Pflanzliste A

einheimische Obstbäume

- Äpfel
- Weißer Klarapfel
- James Grieve
- Apfel aus Cronseles
- Gehamrat Oldenburg
- Dülmener Rosenapfel
- Jakob Leibel
- Goldparmäne
- Rote Sternrenette
- Zuccalmaglios Renette
- Grüner Boskoop
- Roter Boskoop
- Landsberger Renette
- Ontario
- Rheinischer Winterrambour
- Kaiser Wilhelm
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinische Schafsnase
- Gravensteiner
- Röter Bellefleur
- Freiherr von Berlepsch
- Ingrid Marie

### Pflanzliste B

Sträucher

- Faulbaum
- Hartnagel
- Hassel
- Heckenkirsche
- Hundsrose
- Kirschlorbeer
- Kornelkirsche
- Pflaumenhecke
- Rainweide
- Rote Johannisbeere
- Salweide
- Schlehe
- Wasserschneeball
- Weißdorn
- Schwarze Apfelbeere
- Wolliger Schneeball

### Pflanzliste C

Heckenpflanzen

- Hainbuche
- Liguster
- Rothuche
- Weißdorn

### Zeichnerische Festsetzungen

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>5. Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Wirtschaftsweg
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 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	<b>6. Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche Spielplatz
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise Baugrenze	<b>7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung</b> § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB Versorgungsanlagen (Trafostation)
<b>4. Flächen für den Gemeinbedarf</b> § 9 (1) Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsfläche	<b>8. Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 § 9 (1) BauGB Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 24 BauGB

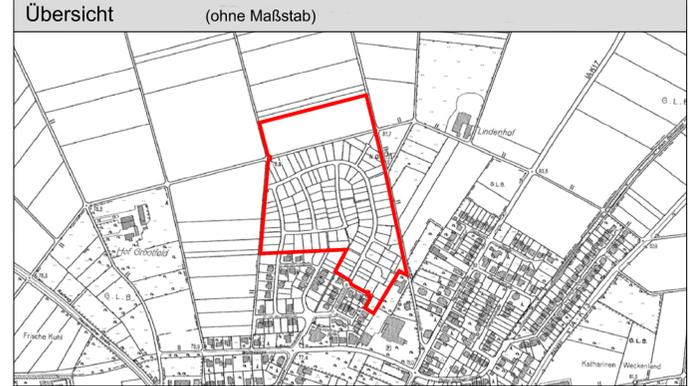
### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (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), Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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.966), 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).

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

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

Längenmaß   
 Parallelmaß   
 Winkelmaß



## GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 58  
5. Änderung  
Gangelt-Nord IV

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

Z-Nr.:	PM-B-17-101-BP-01-02	Maßstab:	1 : 1000	Stand:	27.02.2018
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet:	Michalke		

<b>Entwurf</b>  <b>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH</b> Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhprojekt.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> 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	<b>5. Auslegungsbeschluss</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 gemeinsamen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  Datum / Unterschrift Bürgermeister
	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... örtlich bekannt gemacht.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Frühzeitige 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 örtlicher 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 am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiemit trat der Bebauungsplan in Kraft.  Datum / Unterschrift Bürgermeister