GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 73 "Philippenkuhle II" Ortslage Birgden

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 In dem Mischgebiet MI sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 In dem Mischgebiet MI ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauGB)**

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 In dem Mischgebiet MI darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.3 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist 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 Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

2.4 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.5 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

2.6 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)**

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports" zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nebenräume innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports" zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Nebenräume in der Vorfahrgrenzung der Garage entfällt werden und deren Breite und Höhe nicht überschritten.

3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4.2 In dem Mischgebiet MI sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

4.3 Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohnhaus.

5. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

5.2 Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 Vogel-SchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also zwischen dem 1. August und 31. März. Die gerbaumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwerzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

Pflanzliste A: Sträucher

Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen 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., 8/0, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasenmaast (z.B. Fettwiesen) einzugrünen.

7. **Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**

7.1 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

7.2 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Traut- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 14.336 Ökopunkten werden auf den Flächen Kreis Düren, Gemeinde Nörvenich-Eggenhein (Gemarkung Eggenhein, Flur 4, Flurstücke 40, 41 tlw., 117 und 118) abgegolten. Auf den Flächen wird ein arten- und strukturreiches, extensives Grünland mit zusätzlichen Hochstamm-Laubbäumen entwickelt. Der Vorhabenträger und die Stiftung haben den Ausgleich vertraglich geaichert.

Humose Böden

Die Bodenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: hier: humose Böden" gekennzeichneten Flächen Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechselt die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verdrahtung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

Tektonik

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auf der Rurscholle. Der Nordosten der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich zudem im Einflussbereich des Braunruher Sprunges. Ca. 60 m westlich der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Nebenast des Sandorfer Sprunges.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Birgden der Gemeinde Gangelt ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein - Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Baugrund

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die Setzungsempfindlichkeit der bindigen, pröllamelle fluidiß abgelagerten hänidrigen Substrate über Terrassenablagerungen.

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hansen 132" und „Hansen 129", beide im Eigentum der RWE Power AG, 50389 Gangelt 2 in 50935 Köln. Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehener Bergwerksfeld „Heinberg" 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

Nach der der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlenabbau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind Hinweis 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.

Düngemittel und Biozide

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde vor der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt. Eine Belastung der Böden durch Düngemittel oder Biozide kann nicht ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg empfiehlt daher den Ackerboden mittels repräsentativer Mischproben auf Schwermetalle und organische Parameter untersuchen zu lassen sowie ein Pestizidscreening durchführen zu lassen.

Baulcrline

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt ab ca. 5150 m - 5460 m nordöstlich des Startbahnbezugspunktes. Innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 16 LuftVG des Flugplatzes Geilenkirchen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 weist darauf hin, dass Baukräne separat beim Luftfahrt-Referat I 4, Flughafenstr. 1, 51147 Köln zu beantragen sind.

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.04.2017 (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).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Ch. 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Ch. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH – Höchstmaß der Traufhöhe
- FH – Höchstmaß der Firsthöhe
- GH – Höchstmaß der Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Ch. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Ch. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Ch. 12, 14 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Ch. 25 und 85 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

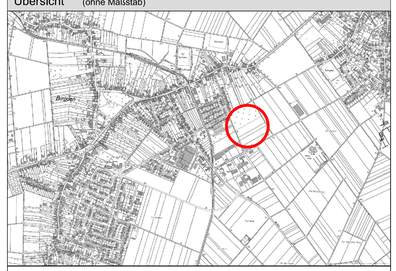
- Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen hier: humöse Böden (§ 9(5) Nr.1 BauGB)
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Ch. 4,22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.70 "Philippenkuhle"

Legende Vermesserangaben / Bemaßung

- 5 – Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD – Flachdach
- II – Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 – Flurstücksnummer
- 65,38 – vorh. Höhen
- Zaun
- topographische Linie
- P – Parkplatz
- 5,00 – Längenmaß
- 45,00 – Parallelmaß
- 45° – Winkelmaß
- Trafostation
- Schaltkasten
- Strassenlaterne
- Mast
- Mauer
- Böschung
- Baum
- Kanaldeckel
- Strassenablauf
- Beschilderung
- Hydrant

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

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 73
"Philippenkuhle II"
Ortslage Birgden

Z-NR.:	PM-B-16-116-BP-01-04	MASSSTAB:	1 : 500
BEARBEITET:	Schütt	GEZEICHNET:	Michalke/Nellis
STAND:	30.01.2018		

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptstraße/ Straße 6, 41812 Erkelenz
Telefon 02431 - 97318 0, Mail: info@vdhgmbh.de

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage vom Vermesser Franken mit Stand vom November 2015 erstellt.

1. Aufstellung
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

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
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 ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

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.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. 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 ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister