



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind die folgenden Arten von Betrieben bzw. Anlagen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Land- und Gartenbaubetriebe
 - Tierzuchtbetriebe
 - Schrottplätze
 - Werbibros, Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhallen, Diskotheken, Spielcasinos, Spielbanken, Nightclubs, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte
 - Im Gewerbegebiet (GE) können die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sächlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.
 - Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind von der Regelung unter 1.3 ausgenommen, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und unsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH).
 - Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
 - Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pulsdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachschlusses.
 - Die Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dachendeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe definiert als der höchste Punkt der Attika.
 - Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe sowie der mittleren Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Höhe von 63,0 m über NNH.
 - Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (GE) ist eine Höhe von 65,0 m über NNH.
 - Die im Gewerbegebiet (GE) zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Außenfassade aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 - Doppelhaushälften, Reihennittelhäuser und Reihenhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Sträucherreihe 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 hier: 80/120 anzupflanzen. Die Bereiche unter dem Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) anzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartiegel	Cornus sanguinea	Eskkastanie	Castanea sativa
Hasel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus communis
Pflaflenhölchen	Euonymus europaea	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Elsbere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Hundrose	Rosa canina		
Salweide	Salix caprea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - TH = 6,50 m Höchstmaß der Traufhöhe
 - FH = 10,50 m Höchstmaß der Firsthöhe
 - GH = 12,00 m max. Gebäudehöhe in m über NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- 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 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 26 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. 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 der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Länderbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

Hinweise

- 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.
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Länderbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

5	Gebäude	Flurkarte
FD	Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD	Flachdach	1625
II	Anzahl der Vollgeschosse	65,38
5,00m	Längenmaß	vorh. Höhen
5,00m	Parallelmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
90°	Winkelmäß	

Übersicht (ohne Maßstab)

Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkeleng Telefon: 02431 - 97318 & 04Mail: info@vdh.com	Plangrundlage Der Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom Mai 2018 erstellt.	1. Aufstellung Der Vorentwurf dieses Planes hat am in der Ortslage Gangelt am ortsüblich bekannt Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ortsüblich bekannt gemacht.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Dieser Plan hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einsichtnahme der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am von bis zum öffentlich ausliegen.	4. Frühzeitige 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.	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einsichtnahme der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einsichtnahme der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am von bis zum öffentlich ausliegen.	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 einschließlich Umweltbericht Stellung zu nehmen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit eingetragenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtsverbindlichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	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	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister		
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkeleng, Tel.: 02431/97318 0		Z-Nr.: PM-B-17-91-BP-01-01	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 01.03.2021	bearbeitet: Schütt							gezeichnet: Schütt	