

<p><b>Entwurf</b></p> <p>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com</p>	<p><b>1. Aufstellung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> <p>Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>5. Auslegungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>7. Beteiligung der Behörden</b></p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>9. Ausfertigung</b></p> <p>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 Rechtsverwirklichung maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom Mai 2021 erstellt.</p>	<p><b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b></p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b></p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... hierzu zu äußern.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>6. Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>8. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>10. Bekanntmachung</b></p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Flüchtlingsheim“ sind die Errichtung und der Betrieb von Unterkünften zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden sowie unmittelbar mit dem Betrieb der Unterkünfte verbundene Nutzungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.  
2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.  
2.3 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der derzeitigen Geländeoberfläche. Diese wird auf 58,0 m über NHN festgesetzt.  
2.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Flüchtlingsheim“ darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ sind den baulichen Hauptanlagen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb der Flüchtlingsunterkünfte dienen, wie z. B. ein Müllsammelplatz, ein Technikzentrum und Stellplätze, zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.  
4.2 Ausgenommen von den Regeln der Festsetzung 4.1 sind Wege, die der Erreichung der Unterkünfte dienen. Ausgenommen sind außerdem Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern sie eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Hecke aus Sträuchern aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt, Mindestqualität 60/100, anzupflanzen.

**Pflanzliste A: Sträucher**

Deutscher Name	Botanischer Name
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Grauweide	Salix cinerea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Wasserschneeball	Viburnum opulus

**Pflanzliste B: Bäume**

Deutscher Name	Botanischer Name
Amberbaum „Worplesdon“	Liquidambar styraciflua „Worplesdon“
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn „Elsrijk“	Acer campestre „Elsrijk“
Schmale Pyramiden-Eiche	Quercus robur „Fastigiata Koster“
Schmalkronige Stadtlime	Ulmus hollandica „Lobel“
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur

5.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen der Festsetzung 4.1 bleiben hiervon unberührt.

### Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Bergbau**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 102“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfelds „Horrem 102“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, 50935 Köln. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfelds „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. 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**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Sie können zu Schäden an der Tagsoberfläche führen und sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Erdbengefährdung**  
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Verwendung von Mutterboden**  
Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Militärisches Fluggebiet**  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Es kann zu Lärm- und Abgasmissionen kommen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht geltend gemacht werden.
- Grundwasserhältnisse**  
Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Es ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch eine Erhöhung des Grundwasserstandes gefährdet werden. Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erftverband geben (www.erftverband.de).

### Zeichnerische Festsetzungen

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p><b>SO</b> Sondergebiet Flüchtlingsheim</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p> Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p> <p> Koordinatenpunkte</p>															
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>GH = 7,00 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Punkt</th> <th>X-Koordinate</th> <th>Y-Koordinate</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P1</td> <td>289125.4000</td> <td>5652602.2970</td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td>289145.3200</td> <td>5652596.3980</td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td>289145.1750</td> <td>5652567.3800</td> </tr> <tr> <td>P4</td> <td>289124.8950</td> <td>5652567.9030</td> </tr> </tbody> </table>	Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate	P1	289125.4000	5652602.2970	P2	289145.3200	5652596.3980	P3	289145.1750	5652567.3800	P4	289124.8950	5652567.9030
Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate														
P1	289125.4000	5652602.2970														
P2	289145.3200	5652596.3980														
P3	289145.1750	5652567.3800														
P4	289124.8950	5652567.9030														
<p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</p> <p> Offene Bauweise</p> <p> Baugrenze</p>																
<p><b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> § 9 (1) Nr. 20, 25 und 26 BauGB</p> <p> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>																

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

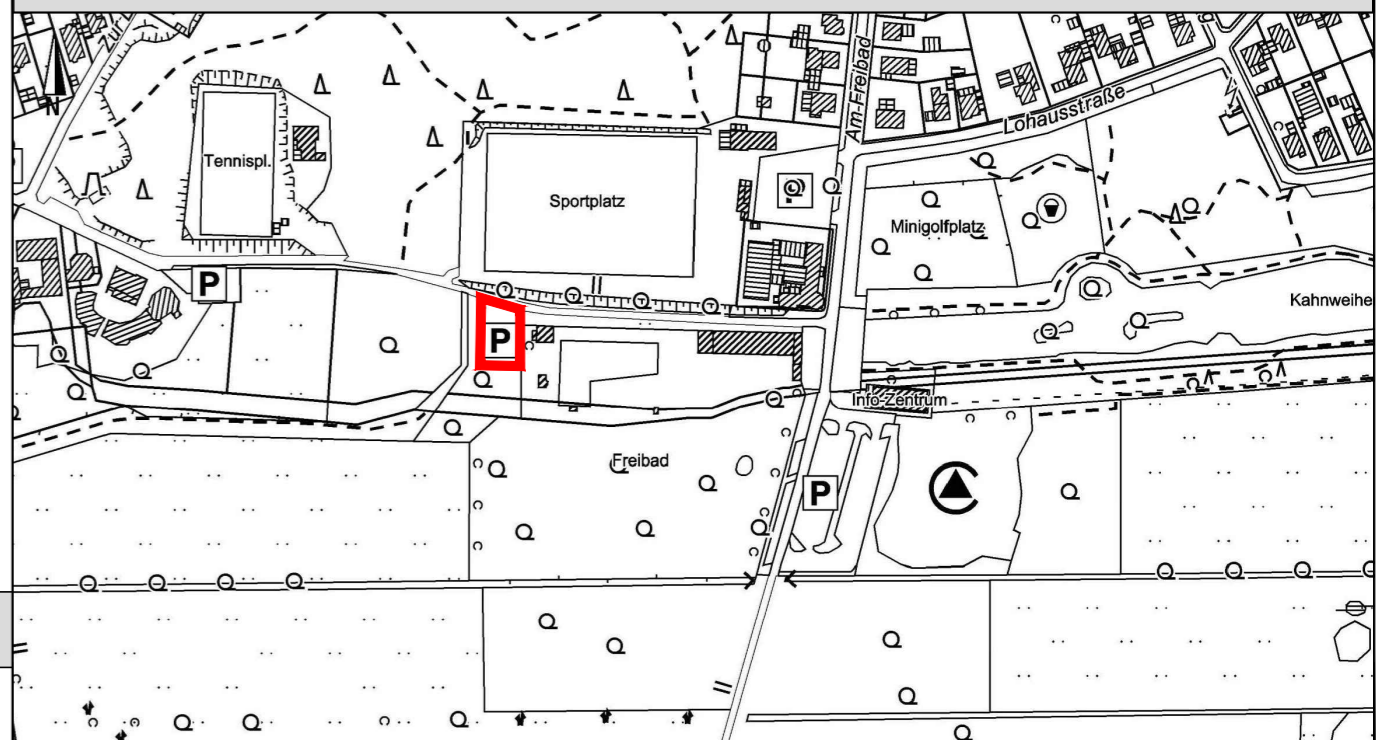
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).

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 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

### Übersicht (ohne Maßstab)



Der Lizenzgeber der geotopografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

**GEMEINDE GANGELT**  
Bebauungsplan Nr. 88  
"Bereich Freibad/Naherholungsgebiet"

- Entwurf -

**VDH**

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

Z-Nr.: PM-B-23-143-BP-01-02	Maßstab: 1 : 250	Stand: 11.06.2024
bearbeitet: Heinrichs	gezeichnet: JY	