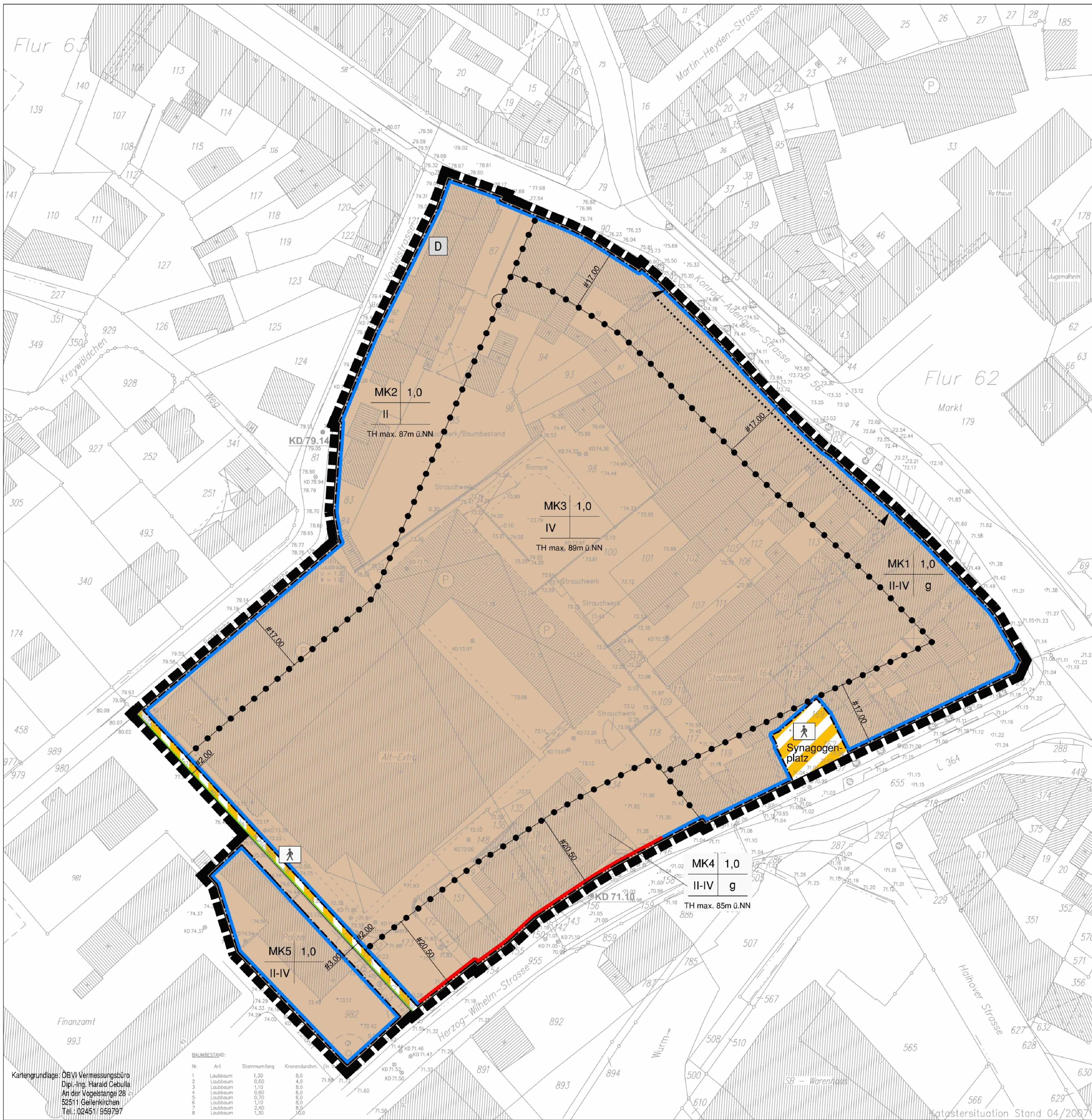




Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom 07.03.2007 aufgestellt worden.		Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmte am 20.02.2008 diesem Bebauungsplan zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.		Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 23.02.2008 öffentlich ausliegen in der Zeit vom 10.03.2008 bis einschließlich 03.04.2008.		Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am 11.06.2008 als Satzung beschlossen.	
Geilenkirchen, 12.06.2008		Geilenkirchen, 12.06.2008		Geilenkirchen, 12.06.2008		Geilenkirchen, 12.06.2008	
Bürgermeister i.V.		Bürgermeister i.V.		Bürgermeister i.V.		Bürgermeister i.V.	
Hausmann i. Beigeordneter		Hausmann i. Beigeordneter		Hausmann i. Beigeordneter		Hausmann i. Beigeordneter	
Ratsmitglied		Ratsmitglied		Ratsmitglied		Ratsmitglied	
Dieser Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.06.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.		Bearbeitung des Bebauungsplanes: Planungsgruppe MWM Auf der Hül 128 52068 Aachen		Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.		RECHTSGRUNDLAGEN • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316); • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466); • Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 614).	
Geilenkirchen, 16.06.2008		Geilenkirchen, 12.06.2008		Geilenkirchen, 12.06.2008		Geilenkirchen, 12.06.2008	
Bürgermeister i.V.		Bürgermeister i.V.		Bürgermeister i.V.		Bürgermeister i.V.	
Hausmann i. Beigeordneter		Dipl.-Ing. J. Meyer-Brandis		öffentl. bestellter Vermessungsingenieur			

Textliche Festsetzungen	
A) Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB) Kerngebiete gem. § 7 BauNVO - Folgende Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 – 4, 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig: - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, in MK1 und MK4 eingeschränkt. - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten und die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig. - Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Kerngebieten (MK 1 und MK 4) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss aufwärts zulässig. - Im MK 2, MK 3 und MK 5 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in allen Geschossen zulässig.	
2. HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB) - Im Plan wird die Traufhöhe festgesetzt. Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Traufhöhe gemessen am obersten Abschluss der aufgehenden Außenwand. - Die Bezugshöhe ist NN, Normalnull (siehe Eintragungen in der Planzeichnung). <i>Zum besseren Verständnis der Höhenentwicklung sind außerhalb des Plangebietes jeweils ein Kanalschwellen-Höhenpunkt (KD) als Geländehöhe an der Herzog-Wilhelm-Straße sowie ein Punkt an der Vogelestraße dargestellt.</i>	
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile mit weniger als 10% der Ansichtsfläche der straßenseitigen Hauptfassade ist ab dem zweiten Obergeschoss bis 1,0m ausnahmsweise zulässig. - Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 5m ist ausnahmsweise zulässig, wenn ein städtebaulich geordnetes und durch Festsetzung einer Baulinie beabsichtigtes Ortsbild gewährleistet ist.	
4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) Garagen sind, außer in MK2, nicht als selbstständige Baukörper, sondern nur in den jeweiligen Hauptgebäuden zulässig. Tiefgaragen und Stellplatzanlagen (Parkdecks) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.	
5. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGESETZBUCH (BAUGB) Im Bereich für Zugänge zwischen Konrad-Adenauer-Straße Hausnr. 148 und 172 ist eine fußläufige Verbindung (Passage) zum Alt-Extra-Grundstück (Gemarkung Geilenkirchen, Flur 62, Flurstücke 134 und 173) vorgesehen.	
B) Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	
1. DACHFORMEN / NEIGUNG - Entlang der Konrad-Adenauer-Straße, der Herzog-Wilhelm-Straße und der Vogelestraße (MK 1, MK 2, MK 4 und MK 5) sind Satteldächer, Walmdächer, gegen einander geneigte Pultdächer auch mit einem Firsthöhenversprung in der Höhe von max. 1,5m zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind lediglich als Ausnahme bei einer Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen zulässig. Ist das oberste Geschoss ein Parkdeck, so wird keine Dachform und –neigung vorgeschrieben. - Im MK 3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer allgemein zulässig. - Für Sattel-, Krüppelwalm-, Walmd- und Pultdächer beträgt die Mindestneigung 30°, die Höchstneigung 45°. - Die gegenüberliegenden Dachflächen von Satteldächern eines Gebäudes müssen gleiche Neigungen aufweisen. - Für Flachdächer und flach geneigte Dächer beträgt die Höchstneigung 15°.	

Hinweise	
1. BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Auenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesehenen Zustand vor. Nach Ende der Tagebaueinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserstände mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne die Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.	
2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.	
3. ERDBEBENSICHERHEIT Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.	
4. KAMPFMITTEL Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet, ein Sondieren des Grundstückes / Baugeländes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schutzmaterial usw.) nicht möglich. Beim Auffinden von Bombenbündelungen / Kampfmitteln sind die Erd-/ Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.	
5. BODENDENMALPFLEGE Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Geilenkirchen. Es muss mit einem Bodenschatz vom Mittelalter bis zur Neuzeit gerechnet werden. Das Gelände ist durch Nachkriegsbebauung stark geprägt, wodurch die historische Substanz zum größten Teil gestört sein wird. Es wird auf die historische Bedeutung der Fläche und die damit verbundene Funderwartung zur Geschichte der Stadt hingewiesen. Erdengriffe in diesem Bereich sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen anzuzeigen.	

Stadt Geilenkirchen

Bebauungsplan Nr. 105

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §7 BauNVO

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 und §17 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
TH max. 89m ü.NN maximale Traufhöhe in Meter ü. NN

Bauweise, Baugrenzen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO

g geschlossene Bauweise

Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie
Bereich für Zugänge

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§9 Abs. 6 BauGB

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Übersichtsplan

Maßstab 1:10 000 im Original

Stadt Geilenkirchen
Bebauungsplan Nr. 105

Planverfasser:
Planungsgruppe MWM
Auf der Hül 128
52068 Aachen
Tel.: (0241) / 93886-0

Stand : 05.02.2008

Flur 62
Maßstab 1:500 im Original

Dieser Plan wurde digital erstellt von Planungsgruppe MWM, Aachen