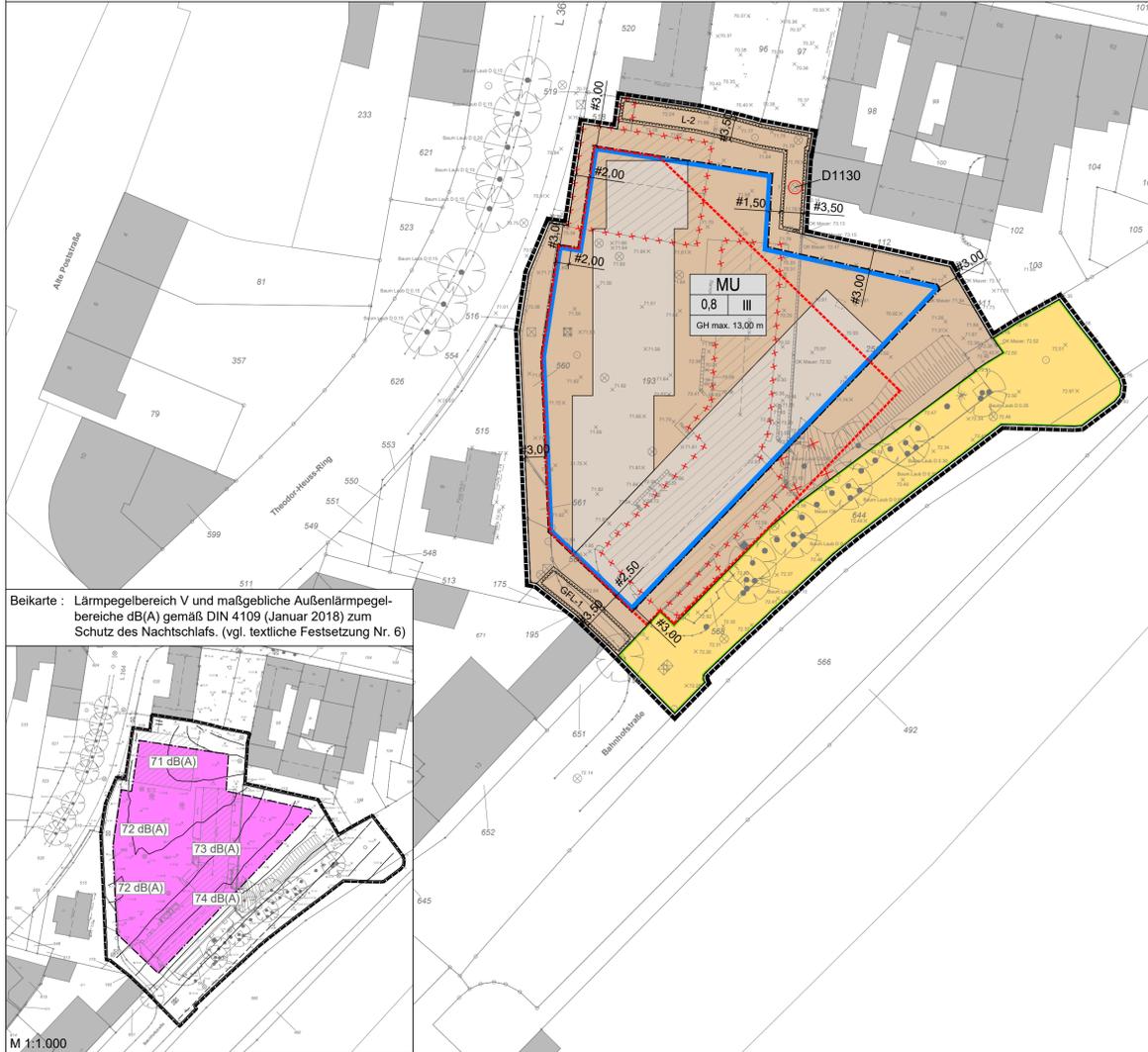




Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §6a BauNVO)

MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. 13,00m maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2.1)

Bauweise, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Zweckbestimmung:
TG Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

GFL-1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

L-2 Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

D1130 Einlaufpunkt für Schmutz- und Niederschlagswasser Schacht D1130

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden als Bezugspunkte für die festgesetzte max. Gebäudehöhe die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße (72,50 m ü. NHN) bzw. des Theodor-Heuss-Rings einschließlich der östlichen Flurstücksgrenzen 560 und 561 (70,90 m ü. NHN), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m über Bezugspunkt. Sie wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.2.1 und der Oberkante des Flachdaches incl. Attika bzw. Oberkante des Pultdaches (Höhe Wand).

2.2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten und Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.2.5 Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN16).

3. Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets zulässig, soweit sie mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8) nicht überschreiten.

3.3 Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cm umbauten Raum nicht überschreiten.

5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des westlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Anliegers (Flurstück 515) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung für dieses Grundstück (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

5.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht (L-2) wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der vorhandenen Abwasserleitung festgesetzt.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,ges} mindestens 30 dB betragen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit L (rosa) (LPB V) gekennzeichneten Flächen (vgl. Beikarte 1) müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen (maßgebliche Außenlärmpegel vgl. Linien Beikarte 1). Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BauO NRW I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB

1. Dächer

1.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer max. Neigung bis zu 20° zulässig. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

1.2 Staffelgeschosse sind zulässig, soweit sie die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. **Bergbauliche Einwirkungen**
(Anpassen nach Stellungnahmen RWE Power AG, Bezirksregierung Arnsberg)

2. **Baugrundverhältnisse**
(Anpassen nach Stellungnahmen RWE Power AG, Geologischer Dienst NRW)

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 zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421); In Kraft Treten: 01.01.2019 außer u.a. § 89 (Örtliche Bauvorschriften) am 04.08.2018, im Übrigen gelten bis 01.01.2019 die Vorschriften der BauO NRW (15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom aufgestellt worden.

Geilenkirchen, den

Ratsmitglied Bürgermeister

BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmte am diesem Bebauungsplan zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Geilenkirchen, den

Ratsmitglied Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am als Satzungs beschlossen.

Geilenkirchen, den

Ratsmitglied Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Geilenkirchen, den

Ratsmitglied Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/UTM.

Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Geilenkirchen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am öffentlich ausgelegen in der Zeit vom bis einschließlich

Geilenkirchen, den

Bürgermeister

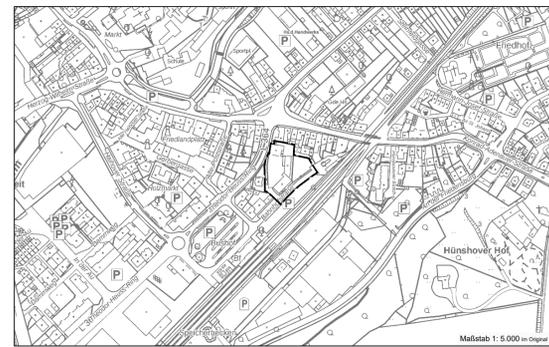
BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Planungsgruppe **MWM**
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau
Auf der Höhe 128 · 52069 Aachen · Tel. 0241/93866-0
e-mail: info@pmwm.de · www.planungsgruppe-mwm.de

Aachen, den

Dipl.-Ing. Raumplanung R. Moersheim

Übersichtsplan



Stadt Geilenkirchen
Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung



Stand : 14.01.2019
Maßstab 1: 500 im Original
Flur 64