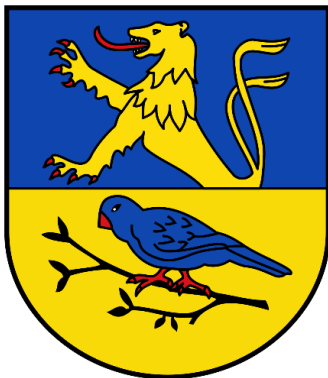


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung

„Bauchemer Gracht“



Stadt Geilenkirchen

September 2025

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Herr Heinz-Josef Plum
Am Pulverbusch 4a
52511 Geilenkirchen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Schütt', with a long horizontal stroke extending to the right.

i. A. M. Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 21-121

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 2“ und „WA 3“ sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt und darf den zeichnerisch jeweils als Maximalwert festgesetzten Wert nicht überschreiten.
- 2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Dacheindeckung definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.
- 2.3 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die maximalen Gebäudehöhen um nicht mehr als 1,50 m überschreiten und die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.
- 2.4 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe (BH), die in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. Die Bezugshöhe (BH) bezieht sich auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen für Wärmepumpen und die zugehörigen technischen Anlagen um maximal 5,0 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 3“ sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 3“ sind Garagen und Tiefgaragen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagensor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,5 m betragen.
- 4.3 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 3“ sind Müllsammelplätze nur in den „Flächen für Müllsammelplätze“ zulässig.

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Die jeweils maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird für die jeweiligen Baufenster in der Planzeichnung angegeben. Wird für ein Baufenster keine maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten angegeben, so sind Wohnungen in diesen Baufenstern unzulässig.
- 5.2 Reihennittel- und Reihennendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 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 Fliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- 6.2 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). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplans explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bleiben hiervon unberührt.
- 6.3 Die Dachflächen von Flachdächern von baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind entsprechenden den Vorgaben der FLL-Richtlinien mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 6.4 In den privaten Verkehrsflächen sind in Summe mindestens 6 Laubbäume der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste A: Bäume für öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Mindestqualität: Hochstamm, 4xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16–18 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche

Liquidambar Styraciflua	Amberbaum
Prunus x schmittii	Spiegelrinden-Kirsche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Tilia cordata "Rancho"	Amerikanische Stadtlinde

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Dach- und Fassadengestaltung

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 3“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 7.2 Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dacheindeckung und Gebäudehöhe sowie mit gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.

Einfriedungen

- 7.3 Einfriedungen sind ausschließlich in der Form von lebenden Schnitthecken aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste B zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Pflanzliste B: Schnitthecken	
Mindestqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Berberis thunbergii	Grüne Heckenberberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyracantha „Orange Charmer“	Feuerdorn „Orange Charmer“
Symphoricarpos „White Hedge“	Schneebeere „White Hedge“
Ligustrum vulgare	Liguster

HINWEISE

1 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Geilenkirchen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2 Haustechnische Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken haben unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI, www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

3 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“. Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu versickern. Das Niederschlagswasser darf auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen aufgefangen und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

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.