



Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen																																																																
<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen</li> <li>• Gartenbaubetriebe</li> <li>• Tankstellen</li> </ul> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)</p> <p>2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.</p> <p>2.2 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.</p> <p>2.3 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachschlusses.</p> <p>2.4 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.</p> <p><b>3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>3.1 Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>3.2 Der Abstand zwischen der Einfahrseite der Garagen (Garagator) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.</p> <p>3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ausnahme sind Abstellräume auch innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.</p> <p>3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><b>4. Zulässige Zahl der Wohnungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.</p> <p>4.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.</p> <p><b>5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.</p> <p><b>6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke 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 Hst., 3kv., StU, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.</p> <p><b>Pflanzliste A: Sträucher</b></p> <table border="1"> <tr><td>Schwarze Aplebeere</td><td>Aronia melanocarpa</td><td>Feldahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr><td>Kornelkirsche</td><td>Cornus mas</td><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Roter Hartnagel</td><td>Cornus sanguinea</td><td>Eskkastanie</td><td>Castanea sativa</td></tr> <tr><td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td><td>Walnuss</td><td>Juglans regia</td></tr> <tr><td>Eingrifflicher Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td><td>Wildapfel</td><td>Malus communis</td></tr> <tr><td>Pflafrhücheln</td><td>Euonymus europaea</td><td>Vogel-Kirsche</td><td>Prunus avium</td></tr> <tr><td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare</td><td>Frühe Traubenkirsche</td><td>Prunus padus</td></tr> <tr><td>Heckenkirsche</td><td>Lonicera xylosteum</td><td>Wildbime</td><td>Pyrus pyramidalis</td></tr> <tr><td>Kirschpflaume</td><td>Prunus cerasifera</td><td>Eberesche</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr> <tr><td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td><td>Elsbere</td><td>Sorbus torminalis</td></tr> <tr><td>Faulbaum</td><td>Rhamnus frangula</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Rote Johannisbeere</td><td>Ribes rubrum</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Hundrose</td><td>Rosa canina</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Salweide</td><td>Salix caprea</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Wolliger Schneeball</td><td>Viburnum lantana</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Wasserschneeball</td><td>Viburnum opulus</td><td></td><td></td></tr> </table> <p><b>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</b></p> <p>6.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke 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 Hst., 3kv., StU, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.</p> <p><b>7. Baurechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)</p> <p>Doppelhaushälften sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.</p>	Schwarze Aplebeere	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hartnagel	Cornus sanguinea	Eskkastanie	Castanea sativa	Hasel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus communis	Pflafrhücheln	Euonymus europaea	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbime	Pyrus pyramidalis	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			<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>TH Höchstmaß der Traufhöhe</p> <p>FH Höchstmaß der Firsthöhe</p> <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>O Offene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p><b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p><b>5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p><b>6. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p>
Schwarze Aplebeere	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre																																																														
Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus																																																														
Roter Hartnagel	Cornus sanguinea	Eskkastanie	Castanea sativa																																																														
Hasel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia																																																														
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus communis																																																														
Pflafrhücheln	Euonymus europaea	Vogel-Kirsche	Prunus avium																																																														
Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus																																																														
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbime	Pyrus pyramidalis																																																														
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																																																																
<p><b>unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung</b></p> <p>Gebäude</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>1625 Flurstücksnummer</p> <p>Längenmaß</p> <p>Parallelmaß</p> <p>Winkelmäß</p> <p>Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</p>																																																																	
<p><b>Übersicht (ohne Maßstab)</b></p> <p>Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32290_5654, Katasterbehörde: kreisfreie Stadt Heinsberg, Fortführungsstand der Reisedaten: 2010-10-27, Bereitgestellt von Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 19.02.2020 über https://www.tin-online.nrw.de</p>																																																																	
<p><b>Hinweise</b></p> <p>1. <b>Einsichtnahme von Vorschriften</b> 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.</p> <p>2. <b>Objektbezogene Untersuchung von Baugrund und Versicherungsmöglichkeiten</b> Zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken wird empfohlen, den Baugrund sowie die Versicherungsmöglichkeiten durch einen Fachgutachter objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen.</p>																																																																	
<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).</p>																																																																	

<p><b>Entwurf</b></p> <p>VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmh.de</p>	<p><b>1. Aufstellung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschließen.</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 örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>5. Auslegungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers ..... mit Stand vom ..... erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</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 ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>6. Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gangelt am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.</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>

