



## Zeichnerische Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

**III** Anzahl der Vollgeschosse, zwingend  
**II** Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß  
 zulässige Gebäudehöhe, als Höchstmaß in WA 1 (Hinweis: max. zulässige Gebäudehöhe ab Gelände: 13,5 m)  
 zulässige Gebäudehöhe, als Höchstmaß in WA 2 (Hinweis: max. zulässige Gebäudehöhe ab Gelände: 10,5 m)  
 zulässige Gebäudehöhe, als Höchstmaß in WA 3 (Hinweis: max. zulässige Gebäudehöhe ab Gelände: 10,5 m)  
 zulässige Gebäudehöhe, als Höchstmaß in WA 4 (Hinweis: max. zulässige Gebäudehöhe ab Gelände: 10,5 m)

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

**B** Baugrenze **o** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**V** Straßenbegrenzungslinie  
**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich

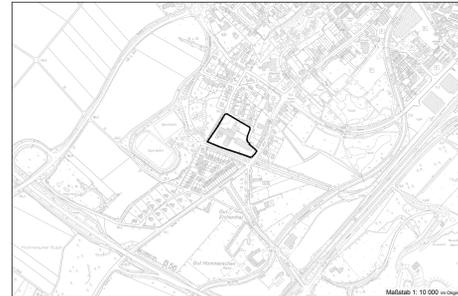
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

**U** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Sonstige Festsetzungen**

**U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Zweckbestimmung:  
 St Stellplätze G Garage TG Tiefgarage  
**•••••** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Gebäudehöhen  
**■** Lärmpegelbereich IV §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)  
**|||||** Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB  
 Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB  
 • Ok Böschung 81,50 m ü.NN • Uk Böschung 77,36 m ü.NN  
**■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

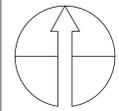
## Übersichtsplan



Entwurf  
 Stand : 05.08.2014

Planungsgruppe **MWM**  
 Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau  
 Bauingenieur Dipl.-Ingenieur Stadtplaner Architekt  
 Auf der Höhe 128 · 52065 Aachen · Tel. 0241 93886-0  
 e-mail: info@mwmm.de · www.planungsgruppe-mwm.de

Flur 23  
 im Original  
 Maßstab 1: 500



Dieser Plan wurde digital erstellt von Planungsgruppe MWM, Aachen

## Textliche Festsetzungen

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO**
    - WA 1:**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.  
  
 Ab dem dritten Vollgeschoss ist lediglich die Hauptnutzung „Wohnen“ im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
    - WA 2:**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
    - WA 3 und 4:**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Zulässige Grundfläche**  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 4) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden.
  - Höhe der baulichen Anlagen**
    - Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan mit GH angegebenen Maße nicht überschreiten.
    - Die Bezugshöhen für 2.2.1 sind Normalhöhen (NHN) im System DHH92.
- Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
 Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen zu Garagen zulässig.  
  
 Als Ausnahme gilt: Die außerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes bestehenden Garagen, offene und überdachte Stellplätze auf den Flurstücken 1015 und 1022 haben Bestandsschutz.

- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
  - In den 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.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Auf der Fläche unterhalb der Planstraße B (Böschung) ist Rasen (RSM L721) einzusäen und die Rasenfläche dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen ist es dem jeweils Verfügungsberechtigten unbenommen, zusätzlich Sträucher seiner Wahl auf maximal 30% der Böschungsfäche anzupflanzen. Festsetzung Nr. 9.2.1 bleibt hiervon unberührt.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub>res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.  
  
 Alle Schlafräume in Wohngebäuden müssen mit fensterabhängigen Lüftungssystemen versehen werden.  
  
 Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
  - Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B beinhaltet an ihrem südöstlichen Rand einen Streifen von 1 m, der als Grünstreifen auszugestaltet ist.
  - Die Böschung wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Damit sind in diesem Bereich keine anderen baulichen Anlagen zulässig.  
  
 Ausnahme: Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch die Standfestigkeit der Böschung bzw. des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird.

- Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
  - Dachgestaltung bei Hauptbaukörper**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer bei Pultdächern, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig. Des Weiteren sind zusätzlich Flachdächer zulässig.
  - Einfriedigungen**
    - Die Höhe der Einfriedigungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und zur Straße orientierten Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,8 m betragen. Das Gleiche gilt für Hecken.

## HINWEISE

- BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN**  
 Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Außenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingte Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagelösungsmulden sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserhältnisse 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.
- BAUGRUNDVERHÄLTNISS**  
 Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um Teile in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschichten mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.
- 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.
- HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**  
 Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Bauelfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vögel brüten. Für diesen Fall ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.  
  
 Da bei fortschreitender Entwicklung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass die Kreuzkröte als Pionierart das Bebauungsangebot besiedelt, ist vor der Bauelfreimachung das gesamte Gebiet auf einen Besatz dieser Art hin zu kontrollieren. Sollten Kreuzkröten vorhanden sein, sind diese nach Rücksprache mit der ULB auf geeigneten Flächen umzusiedeln bzw. geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Art zu ergreifen.

Koordinaten Planstraße A

A1	X=32297199.4960	Y=5649188.9660
A2	X=32297199.2373	Y=5649186.1169
A3	X=32297195.3092	Y=5649179.9300
A4	X=32297190.6273	Y=5649176.9958
A5	X=32297184.1698	Y=5649177.0499
A6	X=32297158.7097	Y=5649193.6076
A7	X=32297153.5482	Y=5649206.2831
A8	X=32297149.7758	Y=5649208.7365
A9	X=32297137.8503	Y=5649190.3991
A10	X=32297141.6227	Y=5649187.9457
A11	X=32297154.8645	Y=5649188.3547
A12	X=32297181.9642	Y=5649170.7307
A13	X=32297192.7265	Y=5649170.6404
A14	X=32297199.5249	Y=5649174.9002
A15	X=32297206.8770	Y=5649174.3410

Koordinaten Radien Planstraße A

R1	X=32297191.2696	Y=5649186.8352
R2	X=32297187.4410	Y=5649182.0798
R3	X=32297187.4161	Y=5649179.1138
R4	X=32297202.8419	Y=5649169.9005

Koordinaten Planstraße B

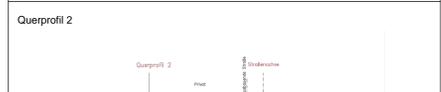
B1	X=32297149.9291	Y=5649271.7913
B2	X=32297151.7097	Y=5649263.4490
B3	X=32297134.9290	Y=5649237.8590
B4	X=32297131.9650	Y=5649239.8010
B5	X=32297130.1290	Y=5649236.9830
B6	X=32297110.2132	Y=5649206.4150
B7	X=32297109.6365	Y=5649205.8359
B8	X=32297102.6546	Y=5649210.3847
B9	X=32297097.7417	Y=5649202.8440
B10	X=32297100.6742	Y=5649200.9334
B11	X=32297101.9005	Y=5649195.1217
B12	X=32297099.0618	Y=5649190.7648
B13	X=32297104.5480	Y=5649187.1898
B14	X=32297129.9831	Y=5649226.2245
B15	X=32297132.8081	Y=5649228.3096
B16	X=32297138.0079	Y=5649232.0685
B17	X=32297150.0173	Y=5649250.3824
B18	X=32297149.1810	Y=5649250.9308
B19	X=32297155.7780	Y=5649260.9910
B20	X=32297164.0332	Y=5649262.7522

Koordinaten Radien Planstraße B

R5	X=32297146.6923	Y=5649266.7392
R6	X=32297108.5374	Y=5649207.5068
R7	X=32297098.3814	Y=5649197.4144
R8	X=32297134.0486	Y=5649223.6710
R9	X=32297130.4797	Y=5649237.0032
R10	X=32297160.7954	Y=5649257.7009



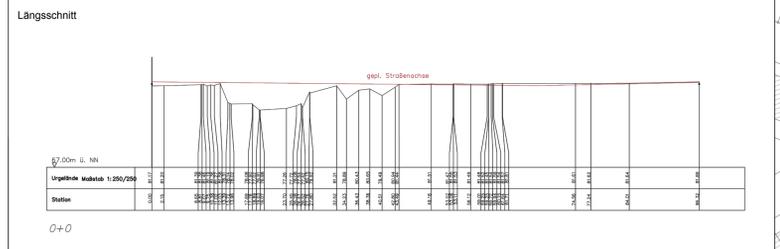
Strecke	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Gründlinie	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Strecke	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Station	0+00	0+100	0+200	0+300	0+400	0+500	0+600	0+700	0+800	0+900



Strecke	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Gründlinie	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Strecke	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Station	0+00	0+100	0+200	0+300	0+400	0+500	0+600	0+700	0+800	0+900



Strecke	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Gründlinie	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Strecke	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Station	0+00	0+100	0+200	0+300	0+400	0+500	0+600	0+700	0+800	0+900



**RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142), in Kraft getreten am 01.04.2013
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194), in Kraft getreten am 27.04.2013

**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

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

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

Geilenkirchen, den .....  
 \_\_\_\_\_  
 Ratsmitglied

Geilenkirchen, den .....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE**

Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmte am ..... diesem Bebauungsplan zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... öffentlich ausgelegen in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....  
  
 Geilenkirchen, den .....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

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

Geilenkirchen, den .....  
 \_\_\_\_\_  
 Ratsmitglied

Geilenkirchen, den .....  
 \_\_\_\_\_  
 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 .....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister