



**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.

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**  
 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Die Bezugshöhen für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) sind Normalhöhen (NHN) im System DHHN92 (Deutsches Normalhöhennetz).

**3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 150 qm mindestens ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

**Artenliste 1:**  
 Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv. je nach Art mit oder ohne Ballen, StU 10 – 12 cm

- Apfelhochstämme: Boskop, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rheinisches Seidenhemdchen, Eiserapfel, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Rote Sternrenette
- Birnenhochstämme: Köstliche von Charneu, Williams Christbirne, Claps Liebling, Münsterbirne, Gellerts Butterbirne
- Pflaumen- Mirabellenhochstämme: Deutsche Hauszwetsche, Große, grüne Reneclode, Nancy Mirabelle
- Kirschhochstämme: Schattenmorelle, Große, schwarze Knorpelkirsche (suß), Gelbe Knorpelkirsche

**4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist ein Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**Artenliste 2:**  
 Strauch / Heister, 2xv., oB, Höhe 100 – 150 cm

- Feldhorn: Acer campestre
- Hainbuche: Carpinus betulus
- Kornelkirsche: Cornus mas
- Roter Hartriegel: Cornus sanguinea
- Haselnuss: Corylus avellana
- Weißdorn: Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen: Euonymus europaeus
- Liguster: Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche: Lonicera xylosteum
- Schlehe: Prunus spinosa
- Faulbaum: Rhamnus frangula
- Hunds-Rose: Rosa canina
- Korbweide: Salix viminalis
- Schwarzer Holunder: Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball: Viburnum lantana
- Schneeball: Viburnum opulus

Ausnahmsweise ist es zulässig, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze nordöstlich in das Allgemeine Wohngebiet zu verlegen, wenn hierdurch das Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht verändert wird.

**HINWEISE**

**1. BODENDEKMALSCHUTZ**  
 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten, ist abzuwarten.

**2. ERDBEBENSICHERHEIT**  
 Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse 5 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.



**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)**

**II** Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß  
 zulässige Gebäudehöhe, als Höchstmaß im WA (Hinweis: max. zulässige Gebäudehöhe ab Gelände: 11,5 m)  
 GH max. = 105,50 ü. NHN

**Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §522 und 23 BauNVO)**

**Baugrenze**  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**priv.** Zweckbestimmung private Grünfläche (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

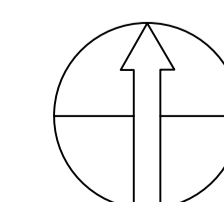
**Sonstige Festsetzungen (§9 Abs. 7 BauGB)**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Gebäudehöhen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Übersichtsplan**



**Planungsgruppe MWM**  
 Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau  
 Baussessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten  
 Auf der Hüb 128 · 52068 Aachen · Tel. 0241 93866-0  
 e-mail: info@planmw.de · www.planungsgruppe-mwm.de



**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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 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 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014
- Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

**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  
 Bürgermeister

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

Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmt 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  
 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