Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten Trauf- und Gesamthöhen beziehen sich auf NHN (Normalhöhennull).

2.2 Definition der Trauf- und Gesamthöhen

Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen NHN und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Das Maß der Gesamthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen NHN und dem obersten Dachabschluss.

3. Zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Straßenabgewandte Baugrenzen dürfen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen um 2,00 m überschritten werden, ausgenommen die westlich gelegene Baugrenze entlang des Ruhebereiches der Parzelle 1613.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Carports und Garagen zulässig. Stellplätze sind nur in dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich zwischen den Straßenverkehrsflächen der Josefstraße und der Straße 'Im Gang' wird ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt Geilenkirchen festgesetzt. Das Wegerecht ist vor Erteilung der Baugenehmigung im Grundbuch einzutragen.

7. Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind insgesamt 12 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind nach Norden ausgerichtete öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Ziffer 4.1 nicht zulässig.

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NW)

9.1 Dachform

Die festgesetzte Dachform gilt nicht für Laubengänge, offene Treppenanlagen und eingeschossige Anbauten.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis auf nutzungsbedingte Anlagen wie z.B. Ansaugöffnungen, Lüftungsrohre oder technische Empfangsanlagen unzulässig.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen in den Bereichen zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind als Hecken mit standorttypischen Gehölzen mit einer Höhe von maximal 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche herzustellen.
In die Hecken kann eine Zaunkonstruktion integriert werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein darf. Die Zaunkonstruktion muss einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweisen.

Pflanzlisten

Dreispitz-Ahorn	Acer buergerianum
Feldahorn	Acer campestre 'Huibers Elegant'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmsted'
Schmalkroniger Rotahorn	Acer rubrum 'Scanlon'
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Planzeichen für Bauleitpläne

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)
II — maximale Anzahl Vollgeschosse
TH — maximale Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
GH — maximale Gesamthöhe in Metern über NHN

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Luftgeschoss
LH 3,0 m — Mindesthöhe der Durchfahrt (lichte Höhe)
GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen unter 6.)
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textl. Festsetzungen unter 8.)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
SD 7°-30° — Zulässige Dachform Satteldach mit zulässiger Dachneigung
Vorschlag Baumpflanzungen

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

Geilenkirchen, _____

_____
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____

_____
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____

_____
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Geilenkirchen, _____

_____
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanzV).

Geilenkirchen, _____

_____
Dipl.-Ing. H. Cebulla
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

Büro RaumPlan
Lütticher Straße 10 - 12
52064 Aachen

Aachen, _____

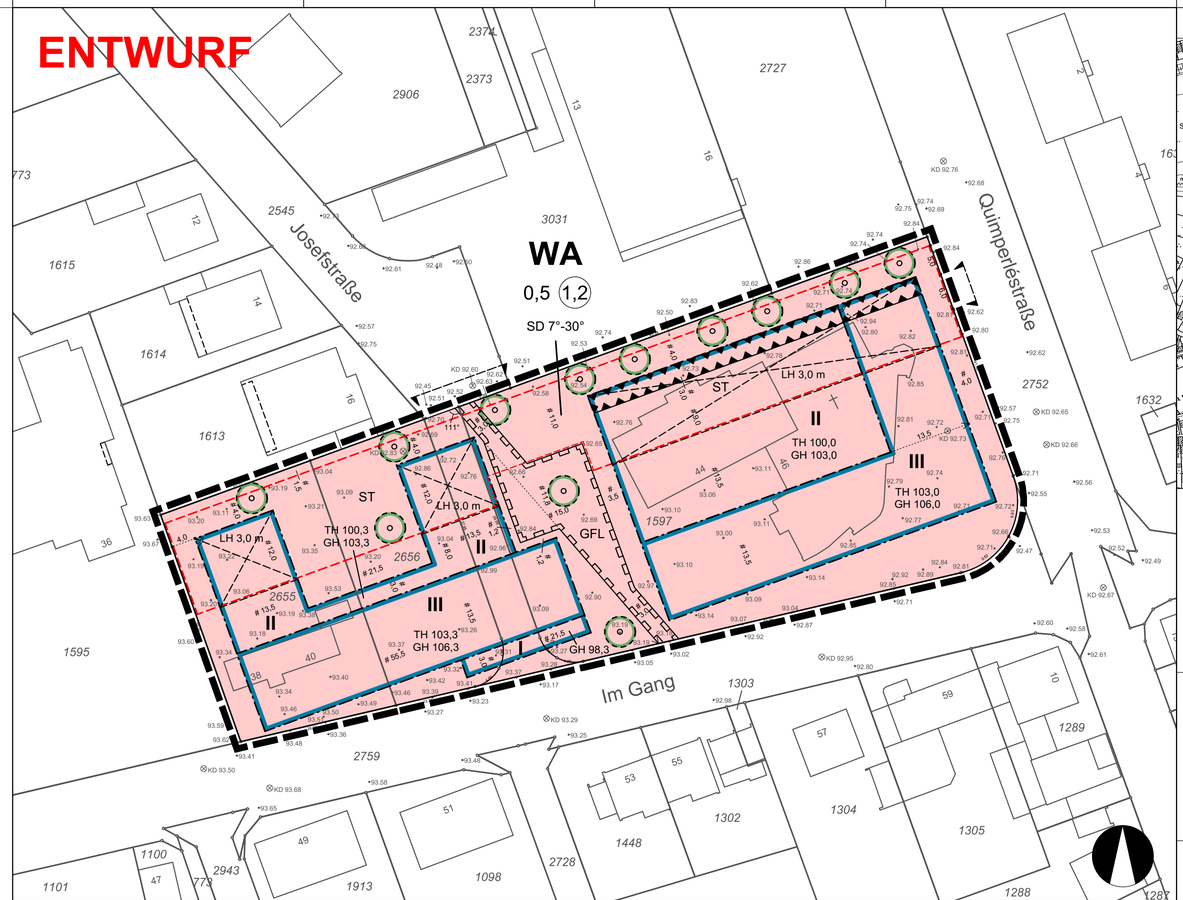
_____
Dipl.-Ing. U. Schnuis

Rechtsgrundlagen

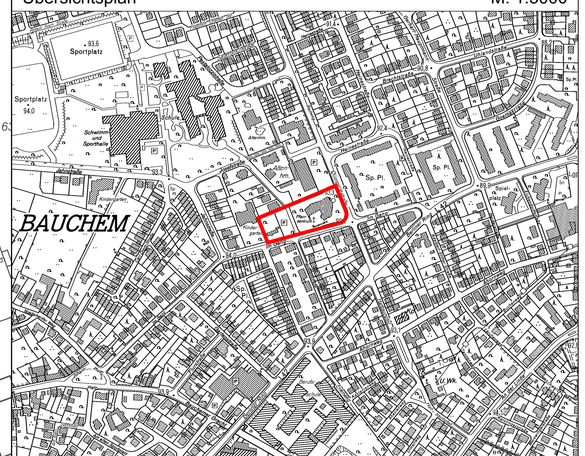
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294), §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 13.05.2014 (GV NRW S. 307).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht (siehe gesonderte Blätter).

ENTWURF



Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Geilenkirchen
Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 10.09.2015

Bebauungsplan Nr. 28
7. Änderung
'Sozialzentrum Bauchem'

M. 1:500