

**Planzeichen für Bauleitpläne**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete

2 WO Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

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

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

II maximale Anzahl Vollgeschosse

TH maximale Traufhöhe in Metern über NNH (entspricht ca. 4,50 m über Gelände)

FH maximale Firsthöhe in Metern über NNH (entspricht ca. 9,00 m über Gelände)

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

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M Zweckbestimmung Mischfläche

F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

◆◆ Hochspannungsfreileitung 110 kV

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1 siehe textl. Festsetzungen unter 7.

**Flächen für Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Bauweisen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

Vorschlag Baumpflanzungen

Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung

**Textliche Festsetzungen**

- Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Die in 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen**  
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf NNH (Normalhöhennull).
- Definition der Trauf- und Firsthöhen**  
Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen NNH und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand und der Dachhaut.  
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen NNH und dem obersten Dachabschluss.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)  
Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.  
Eine Überschreitung der Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ist davon ausgeschlossen.  
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.
- Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Zulässigkeit von Garagen**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Ausbreitungsfläche unter 3 zulässig.  
Im Bereich vor- und zurückspringender Baugrenzen ist die seitliche Verlängerung des Baufensters ausgeschlossen.
- Grenzabstände von Stellplätzen und Garagen**  
Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandfläche ist entsprechend 9,4 zu bepflanzen.  
Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Die Privatgrundstücke sind zum nordöstlichen Landschaftsrand mit Schnitthecken gemäß Pflanzliste 2 einreihig einzurichten. Bei der Pflanzung sind die nachstehenden Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der DIN 18 916 auszuführen.
- Anpflanzung von Einzelebäumen**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 6 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführung ist gemäß DIN 18 916 vorzunehmen.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Auf der Fläche 1 und 3 sind landschaftstypische heimische bodenständige Strauchgehölze gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Pflanzabstände dürfen 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Die Gehölze dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Auf der Fläche 2 sind Obstbäume gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen. Die Abstände der Bäume untereinander sollten 8 m betragen. In den Randbereichen sind einzelne Strauchgruppen gemäß Pflanzliste 5 vorzusehen.  
Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der DIN 18 916 auszuführen.  
Die Rand- und Unterflächen der Gehölze sind mit Landschaftsrassen für Halbschatten RSM 7,4 anzulassen.  
Sonstige freie liegende Flächen und der Bereich im Radius von 15,00 m um den Leitungsmast M 52 sind mit einer Einsaat mit einer Wildkrautrasen-Mischung RSM 8.1 vorzunehmen.
- Ausnahmeregelung**  
(§ 31 Abs. 1 BauGB)  
Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 2,00 m überschritten werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:  
- das Gebäude ist als Einzelhaus mit nur einer Wohnung zu errichten  
- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten  
- die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden.
- Ortliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Dachform**  
Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.  
Pultdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschreiten.  
Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 8. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Satteldach ausgeführt werden.
- Dachaufbauten und -einschnitte**  
Dachaufbauten und -einschnitte sind auf maximal zwei Dachflächen je Gebäude zulässig. Sie dürfen ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.
- Dachmaterialien**  
Für die Dachendeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Einfriedigungen**  
In Vorgartenbereichen sind eventuelle Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken gemäß Pflanzliste 1 mit einer Höhe von maximal 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche herzustellen.  
Außerhalb der Vorgartenbereiche sind die Privatgrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken gemäß Pflanzliste 1 mit einer Endhöhe von mindestens 0,80 m einzufriedigen.  
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.  
Sonstige Grundstücksgrenzungen dürfen nur im Bereich eines Sockels oder bei Böschungsbefestigungen als Mauern oder Gabionenwände ausgeführt werden. Dabei dürfen die Stützmauern eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Vorgärten**  
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäude- und Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.
- Abgrabungen und Auffüllungen**  
Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.  
Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein. Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden kann.

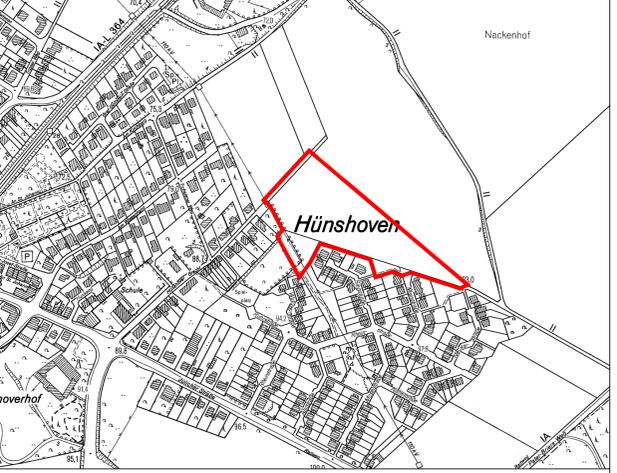
**Pflanzlisten**  
siehe gesonderte Anlage mit Pflanzlisten und der DIN 18 916

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom 11.12.2013 aufgestellt worden.		Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom 26.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 16.04.2014 in der Zeit vom 29.04.2014 bis einschließlich 27.05.2014 öffentlich ausgeteilt.	
Geilenkirchen, _____		Geilenkirchen, _____	
Fiedler Bürgermeister		Fiedler Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am 29.10.2014 als Satzung beschlossen.		Dieser Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.	
Geilenkirchen, _____		Geilenkirchen, _____	
Fiedler Bürgermeister		Fiedler Bürgermeister	
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Plananlage entspricht den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung (gem. § 1 PlanZV).		Bearbeitung des Bebauungsplanes: Büro RaumPlan Lütticher Straße 10 - 12 52064 Aachen Aachen, _____	
Baesweiler, _____		Dipl.-Ing. K. Frenken Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Dipl.-Ing. K. Frenken Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		Dipl.-Ing. U. Schuis	

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 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 am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) 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 das Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142), §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert am 09.04.2013 (GV NRW S. 194), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamtnVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 518), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05.08.2009 (GV NRW S. 442, 481).

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

**Übersichtsplan M. 1:5000**



**Stadt Geilenkirchen Planungsamt A61**

Bearbeitungsstand: 25.02.2014

**Bebauungsplan Nr. 108 'Erweiterung Flussviertel'**

**M. 1:500**