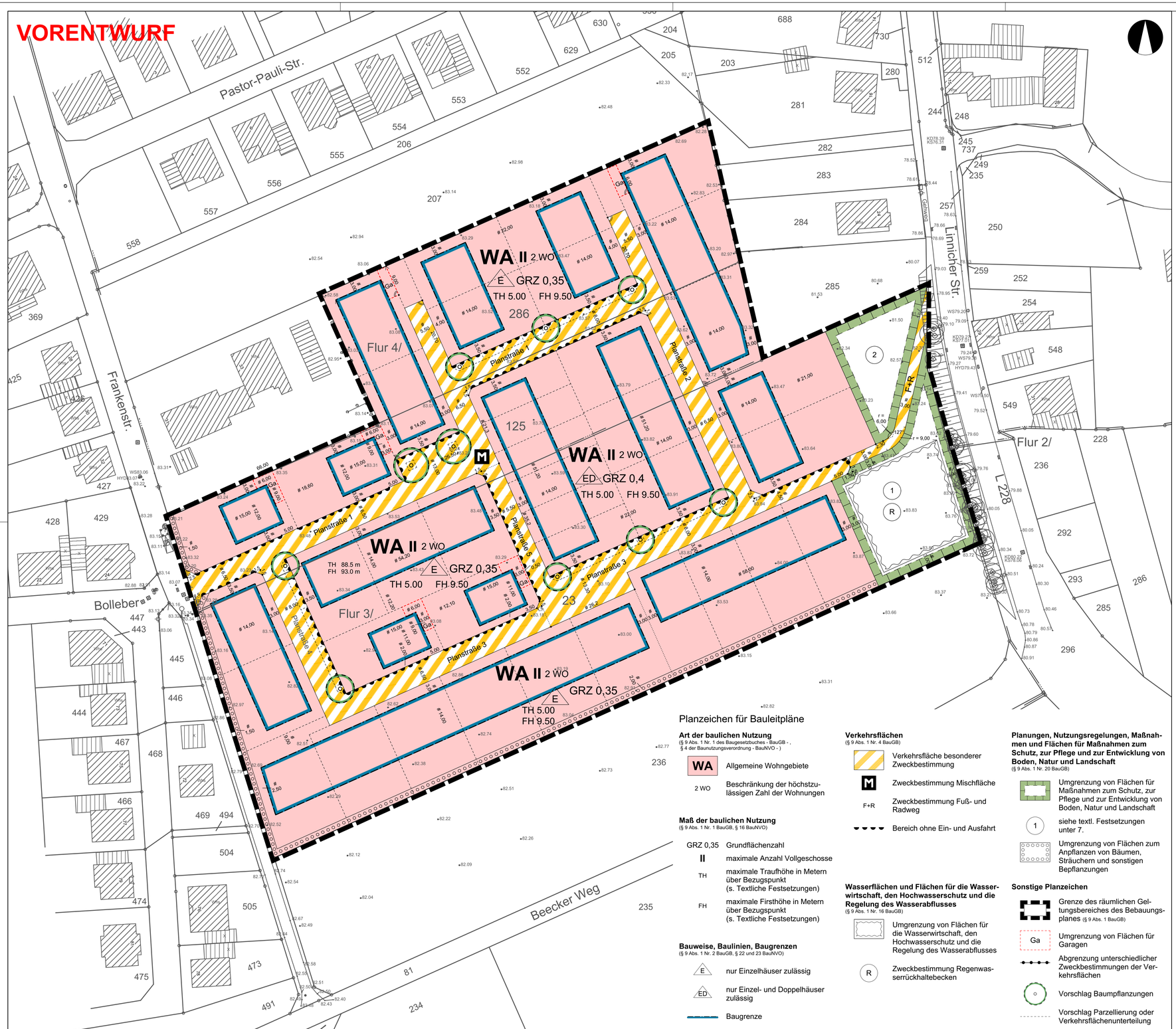
VORENTWURF



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 Bezugspunkt (s. Textliche Festsetzungen)
- FH — maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt (s. Textliche Festsetzungen)

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

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.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen
- Vorschlag Baumpflanzungen
- Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung

Textliche Festsetzungen

1. **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.

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

2.1 **Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen**
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Straße in der Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite.

2.2 **Definition der Trauf- und Firsthöhen**
Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straße und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straße und dem obersten Dachabschluss.

3. **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.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

4. **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.

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

5.1 **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 9,5 zu bepflanzen.
Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.

5.2 **Carports (überdachte Stellplätze)**
Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

6. **Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten anzulegen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der DIN 18 916 auszuführen.

6.2 **Anpflanzung von Einzelbäumen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführung ist gemäß DIN 18 916 vorzunehmen.

7. **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Flächen 1 und 2 sind landschaftstypische heimische bodenständige Strauchgehölze gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der DIN 18 916 auszuführen.
Die Rand- und Unterflächen der Gehölze sind mit Landschaftsrasen für Halbschatten RSM 7.4 einzusäen.

8. **Ausnahmeregelung**
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 2,00m überschritten werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- das Gebäude ist als Einzelhaus 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

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

9.1 **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.

9.2 **Dachaufbauten und -einschnitte**
Dachaufbauten und -einschnitte sind auf maximal zwei Dachflächen je Gebäude zulässig. Sie dürfen ein Drittel der jeweiligen Traufläge 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.

9.3 **Vorgärten**
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.

9.4 **Einfriedungen**
In Vorgartenbereichen sind eventuelle Einfriedungen 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 einzufrieden.
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 Grundstückseingrenzungen 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.

9.5 **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 _____ aufgestellt worden.

Geilenkirchen, _____

Schmitz
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, _____

Schmitz
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____

Schmitz
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).

Baesweiler, _____

Dipl.-Ing. K. Frenken
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

Büro RaumPlan
Lütticher Straße 10 - 12
52064 Aachen

Aachen, _____

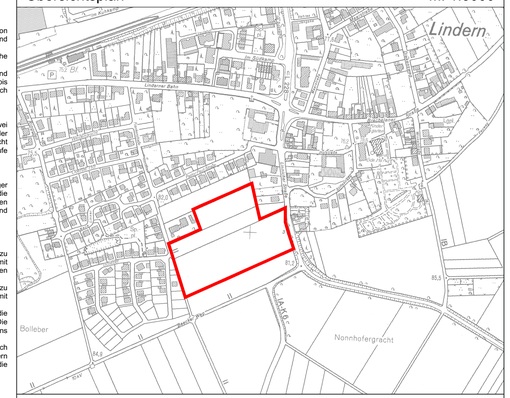
Dipl.-Ing. U. Schnuis

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 (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 Gesetze 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 Art. 2 des Gesetztes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496), 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).

Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Geilenkirchen
Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 21.12.2015

Bebauungsplan Nr. 112 'Frankenstraße'

M. 1:500