

**Planzeichen für Bauleitpläne**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 4 der Bauzonierungsverordnung - BauZVO)
- 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 (siehe textl. Festsetzungen)
  - FH maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt (siehe textl. 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. 1 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Mischfläche
  - 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
  - Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken

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

**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 siehe textl. Festsetzungen unter ...
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen oder Bauweisen
  - Vorschlag Baumpflanzungen
  - Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung

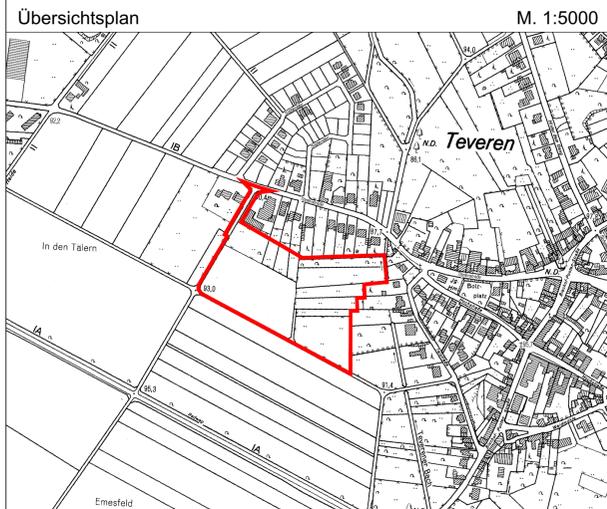
**Textliche Festsetzungen**

- 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, § 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 Grundstückseite.  
Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die vertikale Erschließung des Grundstücks erfolgt.
  - 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 Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
  - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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)  
**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 Abstandsfläche ist entsprechend 9,5 zu bepflanzen.  
Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,5m lange Zufahrt geschaffen werden.
  - Carports (überdachte Stellplätze)**  
Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).
  - 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 einjährige Schnitthecken heimischer Sorten anzupflanzen. 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 13 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:  
- die 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.  
Flachdächer 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 Traufbreite und einer 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 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.  
**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. Höhere Heckenpflanzungen sind zulässig, wenn in den angrenzenden Gartenflächen Aufenthaltsbereiche vorgesehen sind.  
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 Mauerwerk oder Geländewand 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. Bezugsgröße 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.		Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ bis _____ einschließlich _____ öffentlich ausliegen.	
Geilenkirchen, _____		Geilenkirchen, _____	
Schmitz Bürgermeister		Schmitz Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am _____ als _____ als _____		Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten. Satzung beschlossen.	
Geilenkirchen, _____		Geilenkirchen, _____	
Schmitz Bürgermeister		Schmitz Bürgermeister	
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen gemessert eingetragend sind. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung (gem. § 1 PlanZV).		Bearbeitung des Bebauungsplanes: Büro RaumPlan Lüticher Straße 10 - 12 52064 Aachen	
Baesweiler, _____		Aachen, _____	
Dipl.-Ing. K. Frenken Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		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 (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 Plannutzwertes (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 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 Art. 2 des Gesetzes vom 25.08.2015 (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).**



**Stadt Geilenkirchen  
Planungsamt A61**

Bearbeitungsstand: 05.01.2016

**Bebauungsplan Nr. 111  
'Töpferstraße'**

M. 1:500