

**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 offene 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
- Feldahorn
- Spitzahorn
- Schmalkroniger Rotahorn
- Pyramiden-Hainbuche
- Säulen-Hainbuche
- Acer buergerianum
- Acer campestre
- 'Huibers Elegant'
- Acer platanoides
- 'Olmsted'
- Acer rubrum 'Scanlon'
- Carpinus betulus
- 'Fastigiata'
- 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 Bauutzungsverordnung - 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)

Einfahrtbereich

**Sonstige Planzeichen**

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Luftgeschoss

LH 3,0 m Mindesthöhe der Durchfahrt (lichte Höhe)

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)

Zulässige Dachform Satteldach mit zulässiger Dachneigung

SD 7°-30°

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 aus-  
gelegen.

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, \_\_\_\_\_

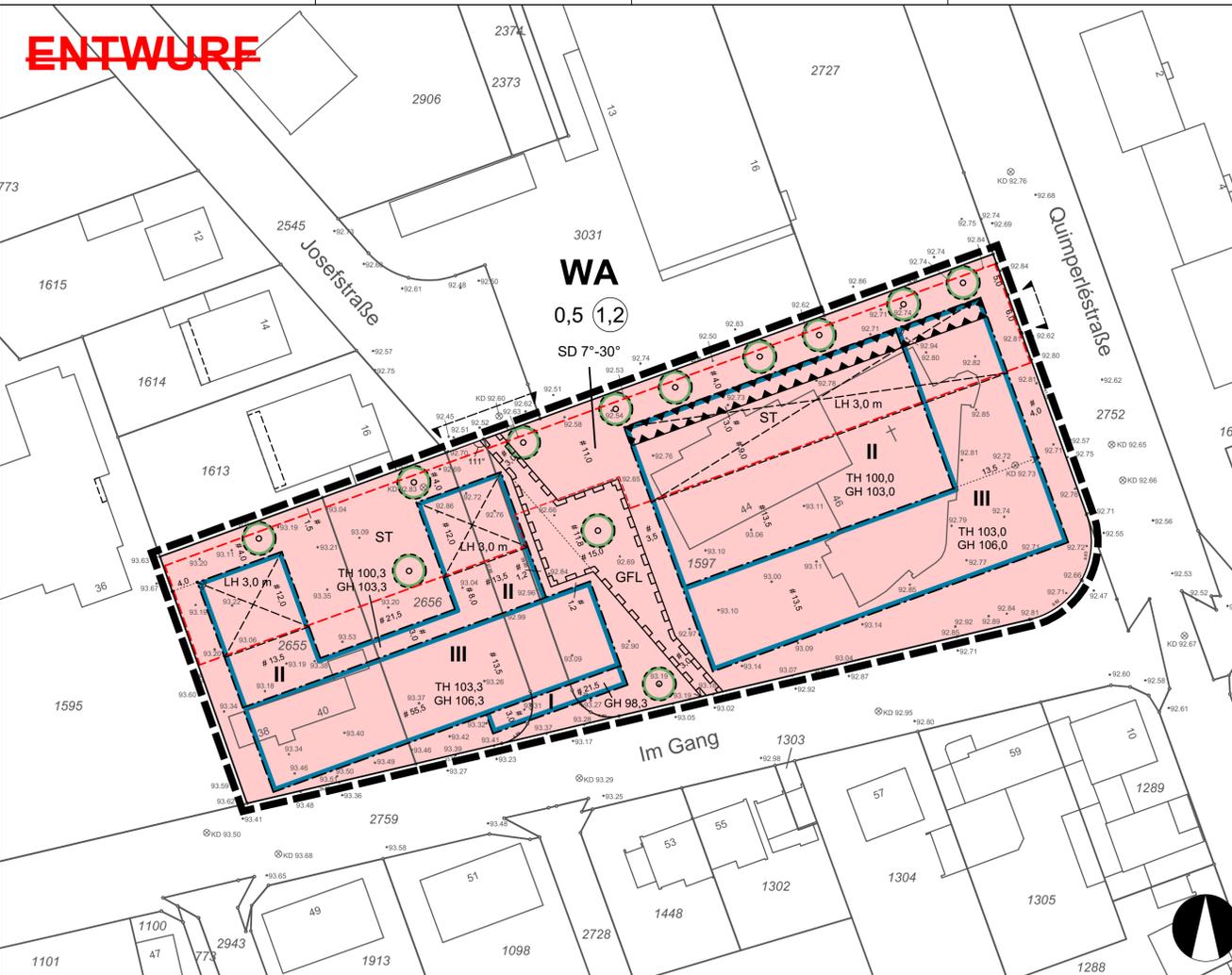
Bürgermeister \_\_\_\_\_

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

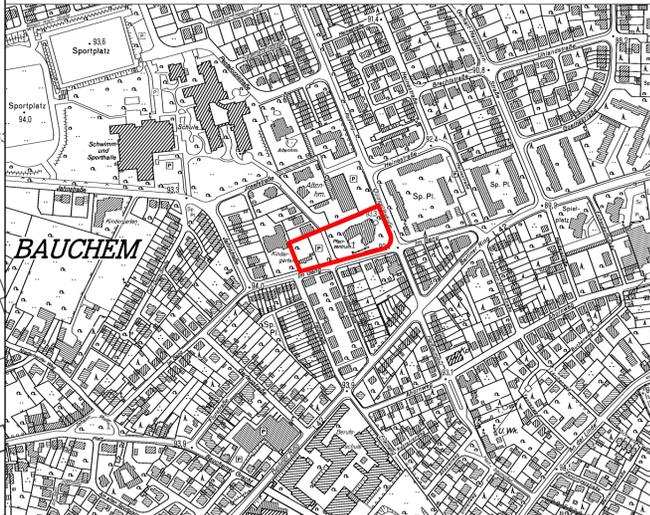
Büro RaumPlan  
Lütticher Straße 10 - 12  
52064 Aachen

Aachen, \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_



Übersichtsplan M. 1:5000



**Stadt Geilenkirchen**  
**Planungsamt A61**  
Bearbeitungsstand: 10.09.2015

**Bebauungsplan Nr. 28**  
**7. Änderung**  
**'Sozialzentrum Bauchem'**  
**M. 1:500**