

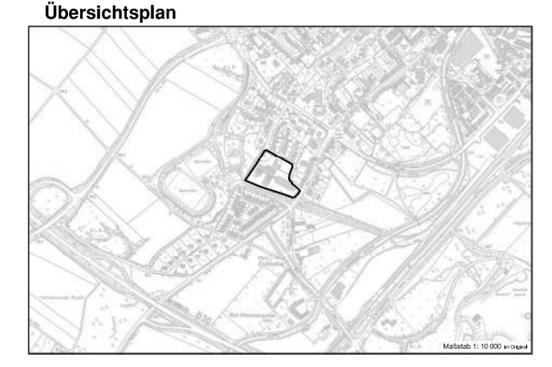
## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO
    - 1.1.1 **WA 1 und WA 2:**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
  
Ab dem dritten Vollgeschoss ist lediglich die Hauptnutzung „Wohnen“ im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
    - 1.1.2 **WA 3 und WA 4:**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
  
Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen zu Garagen zulässig.  
  
Als Ausnahme gilt: Die außerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zum Zeitpunkt des Aufstellungsschlusses des Bebauungsplanes bestehenden Garagen, offene und überdachte Stellplätze auf den Flurstücken 1015 und 1022 haben Bestandsschutz.
3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)  
  
In den nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauen Raum nicht überschreiten.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
  
In den mit WA 3 und WA 4 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (6 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB) und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - 5.1 Auf der Fläche ist Rasen (RSM 1721) einzusäen und die Rasenfläche dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen ist es dem jeweils Verfügungsberechtigten unbenommen, zusätzlich Sträucher seiner Wahl auf maximal 30% der Böschungsfäche anzupflanzen.
  - 5.2 Die Fläche ist als Böschung herzustellen mit den im Plan festgesetzten Höhenpunkten. Hiervon kann gemäß 6 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch die Standfestigkeit der Böschung nicht beeinträchtigt wird.
  - 5.3 Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB überlagert die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzte Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist muldenförmig auszugestalten. Die Mulde muss mindestens 20 cm tief sein.
6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
  
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.  
  
Alle Schlafräume in Wohngebäuden müssen mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen versehen werden.  
  
Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

7. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
    - 7.1 **Dachgestaltung bei Hauptbaukörper**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer bei Pultdächern, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig. Des Weiteren sind zusätzlich Flachdächer zulässig.
    - 7.2 **Einfriedigungen**  
Die Höhe der Einfriedigungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und zur Straße orientierten Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,8 m betragen. Das Gleiche gilt für Hecken.
- ### HINWEISE
1. **BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN**  
Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Auenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserhältnisse mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne die Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.
  2. **BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**  
Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.
  3. **ERDBEBENSICHERHEIT**  
Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in **Erdbebenzone 3** mit der Untergrundklasse **S** gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 500.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
  4. **HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vögel brüten. Für diesen Fall ist das Ausliegen der Jungvögel abzuwarten.  
  
Da bei fortschreitender Entwicklung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass die Kreuzkröte als Pionierart das Bebauungsplangebiet besiedelt, ist vor der Baufeldfreimachung das gesamte Gebiet auf einen Besatz dieser Art hin zu kontrollieren. Sollten Kreuzkröten vorhanden sein, sind diese nach Rücksprache mit der ULB auf geeignete Flächen umzusiedeln bzw. geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Art zu ergreifen.
  5. **GERÄUSCHIMMISSIONEN**  
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- |  |  |
|--|--|
| <b>Koordinaten Planstraße A</b><br>A1 X=32297199.496 Y=5649188.966<br>A2 X=32297199.237 Y=5649186.117<br>A3 X=32297195.309 Y=5649179.930<br>A4 X=32297190.627 Y=5649176.996<br>A5 X=32297184.170 Y=5649177.050<br>A6 X=32297166.180 Y=5649188.750<br>A7 X=32297161.059 Y=5649201.325<br>A8 X=32297157.287 Y=5649203.778<br>A9 X=32297145.296 Y=5649185.339<br>A10 X=32297149.065 Y=5649182.882<br>A11 X=32297162.636 Y=5649183.301<br>A12 X=32297181.964 Y=5649170.731<br>A13 X=32297192.727 Y=5649170.640<br>A14 X=32297199.525 Y=5649174.900<br>A15 X=32297206.877 Y=5649174.341 | <b>Koordinaten Radien Planstraße A</b><br>R1 X=32297191.270 Y=5649186.835<br>R2 X=32297187.441 Y=5649182.080<br>R3 X=32297187.416 Y=5649179.114<br>R4 X=32297202.842 Y=5649169.900 |
|--|--|
- |  |   |
|--|---|
| <b>Koordinaten Planstraße B</b><br>B1 X=32297149.929 Y=5649271.791<br>B2 X=32297151.710 Y=5649263.449<br>B3 X=32297134.929 Y=5649237.859<br>B4 X=32297131.965 Y=5649239.801<br>B5 X=32297130.129 Y=5649236.983<br>B6 X=32297110.213 Y=5649206.415<br>B7 X=32297109.637 Y=5649205.836<br>B8 X=32297101.817 Y=5649210.931<br>B9 X=32297096.904 Y=5649203.390<br>B10 X=32297100.674 Y=5649200.933<br>B11 X=32297101.900 Y=5649195.122<br>B12 X=32297099.062 Y=5649190.765<br>B13 X=32297105.178 Y=5649186.779<br>B14 X=32297130.511 Y=5649225.661<br>B15 X=32297133.645 Y=5649227.245<br>B16 X=32297136.780 Y=5649228.829<br>B17 X=32297157.251 Y=5649260.046<br>B18 X=32297165.506 Y=5649261.807 | <b>Koordinaten Radien Planstraße B</b><br>R5 X=32297146.692 Y=5649266.739<br>R6 X=32297108.537 Y=5649207.507<br>R7 X=32297098.381 Y=5649197.414<br>R8 X=32297133.442 Y=5649223.752<br>R9 X=32297133.848 Y=5649230.739<br>R10 X=32297162.269 Y=5649256.756 |
|--|---|

## Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)
- III Anzahl der Vollgeschosse, zwingend  
 II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß  
 zulässige Gebäudehöhe, als Höchstmaß  
 (Hinweis: max. zulässige Gebäudehöhe bezogen auf Fahrbandrand (FBR), gemessen in der Grundstücksmitte)
- Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze o offene Bauweise  
 E nur Einzelhäuser zulässig  
 EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie  
 V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Zweckbestimmung:  
 St Stellplätze G Garage TG Tiefgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Gebäudehöhen
- Lärmpegelbereich IV §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)
- Oberkante in m ü.NN  
 Festsetzung der Höhenlage nach §9 Abs. 3 BauGB i.V.m. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)



**RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

Geilenkirchen, den .....  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE**

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand 03.12.2013) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/UTM.

Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Geilenkirchen, den .....  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

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

Geilenkirchen, den .....  
 Bürgermeister

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §13 Abs.1 i.V.m. §2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom 07.05.2014 aufgestellt worden.

Geilenkirchen, den 16.03.2016  
 Bürgermeister

**RECHTSKRAFT**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ..... erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Geilenkirchen, den .....  
 Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE**

Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmte am 10.03.2016 diesem Bebauungsplan zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... öffentlich ausgelegen in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....  
 Geilenkirchen, den .....  
 Bürgermeister