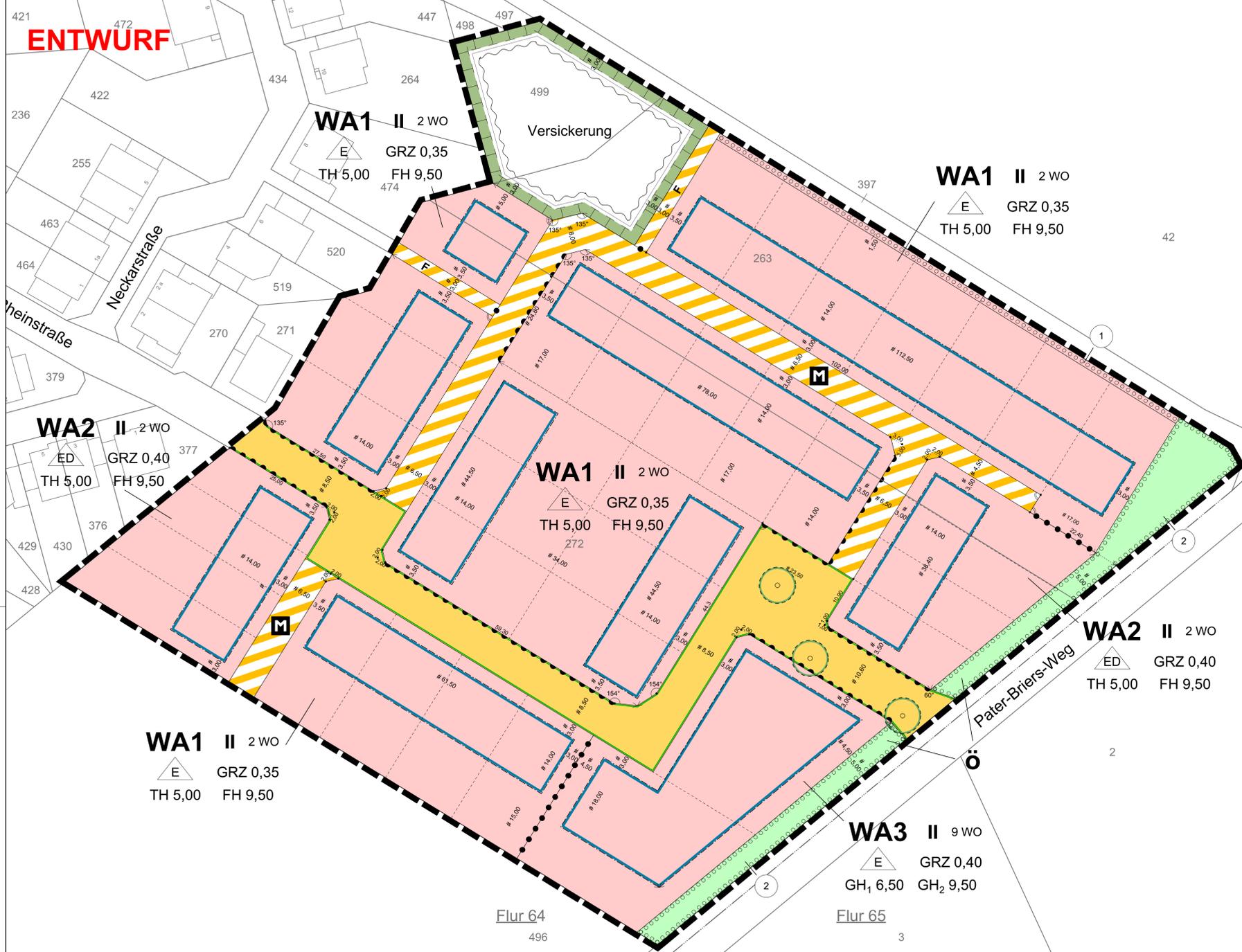


ENTWURF



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 (siehe textl. Festsetzungen) FH maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen) GH maximale Gebäudehöhe 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. 4 BauGB)

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung M Zweckbestimmung Mischfläche

F Zweckbestimmung Fußweg

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Ö Öffentliche 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

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

1 siehe textl. Festsetzungen unter Punkt 6

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen oder Nutzungen Vorschlag Baumpflanzungen Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung Planungshöhen über Normalhöhennull (NHN) Vorhandene Geländehöhen über Normalhöhennull (NHN) noch zu ergänzen

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 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO) 2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen Die festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen beziehen sich auf die Planungshöhe, die anhand der im Plan angegebenen Höhen (wird noch ergänzt) jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstückskante zu ermitteln sind. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. 2.2 Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Dachabschluss. Das Maß der Gebäudehöhe GH ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung. 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) Hinterer Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen innerhalb der WA1 und WA2 für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden. 4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des WA3 sind maximal neun 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 Zulässigkeit von Garagen Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmaßlichkeiten unter 3. zulässig. 5.2 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 § 5.1 zu bepflanzen. Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden. 5.3 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 mit der Kennzeichnung 1 im Kreis sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 im Kreis sind mindestens zweireihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Alle Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. 6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Baubesteile ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen gemäß der Pflanzliste 2 vorzunehmen. 7. Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB) Die festgesetzten Traufhöhen innerhalb des WA1 und WA2 dürfen um 1,50 m überschritten werden, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: - die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten - die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO) 8.1 Dachform 8.1.1 Dachform innerhalb der WA1 und WA2 Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen. Putzdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschreiten. Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 7. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Satteldach ausgeführt werden. 8.1.2 Dachform innerhalb des WA3 Dächer innerhalb des WA3 sind generell als Flachdach auszuführen. 8.2 Dachaufbauten und -einschnitte Innerhalb des WA1 und WA2 sind Dachaufbauten und -einschnitte 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. 8.3 Brüstungen Brüstungen innerhalb des WA3, die die Gebäudehöhe GH überschreiten, sind in transparenter Form mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % herzustellen. 8.4 Vorgärten Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudedach 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 und unversiegelt zu lassen.

- 8.5 Einfriedungen 8.5.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Schnitthecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3 herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der Planungshöhe zulässig. 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. 8.5.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken der privaten Grundstücke (mit Ausnahme der unter 8.5.3 genannten), die als Mauer, Giebelwand oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit Zaunkonstruktionen kombiniert werden, die einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweisen. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstücksanfrierungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden. 8.5.3 Einfriedungen entlang der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die gemäß textlicher Festsetzung 6.1 anzulegende Hecke darf nur auf der der Bebauung zugewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 8.5.2 eingefriedet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einfriedung einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweist und sichergestellt ist, dass das Wachstum der anzulegenden Hecken durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt wird. 8.6 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.

HINWEISE

- 1. Kampfmittel Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistelle zu verständigen. 2. Haustechnische Anlagen Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundesländer - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI - (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

PFLANZLISTEN

Table with 2 columns: Pflanzliste 1 - Heckenpflanzen für Flächen zum Anpflanzen, Pflanzliste 2 - Straßenseitige Einfriedung. Lists plant species and their qualitative planting requirements.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom ...

Table with 2 columns: Geilenkirchen, Schmitz Bürgermeister. Contains official stamps and signatures.

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

Table with 2 columns: Geilenkirchen, Schmitz Bürgermeister. Contains official stamps and signatures.

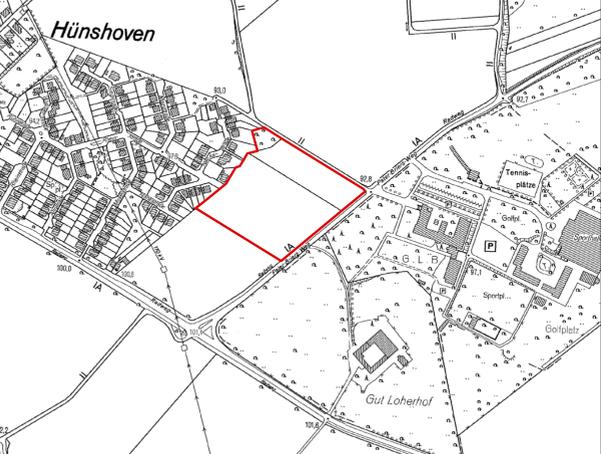
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch einseitig sind.

Table with 2 columns: Baesweiler, Dipl.-Ing. K. Frenken. Contains official stamps and signatures.

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 23.01.1999 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 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. 296), 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 25.06.2015 (GV NRW S. 496), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsvorordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

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

Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Geilenkirchen Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 09.11.2016 ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 113 'Am Gut Loherhof'

M. 1:500