

**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)

**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+R** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**Wasserrflächen 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

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
**Zweckbestimmung Elektrizität**

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

**p** 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 Punkt 7

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

**Sonstige Planzeichen**

**91.50** Planungshöhen über Normalhöhennull (NHN)  
**90.53** Vorhandene Geländegehöhen über Normalhöhennull (NHN)  
**Ga** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
**Umgrenzung von Flächen für Garagen**  
**Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen oder Bauweisen**  
**Vorschlag Baumpflanzungen**  
**Vorschlag Verkehrsflächenunterteilung**

**PFLANZLISTEN**

**Planzliste 1 - Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung**  
Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenzäunlinge 1 x verpflanzt, bis zu 5 Baststriebe, Höhe 80 bis 125cm

Tilia platyphyllos 'Orebo'	Schmale Sommerlinde	Obstbäume:	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, StU 18 - 20cm
Ulmus hollandica 'Gronewald'	Schmalblättrige Ulme	Kaiser Wilhelm	
Ulmus hybr. 'Lobel'	Schmalblättrige Ulme	Jakob Lohm	
Weitere Auswahl: Obstbäume der Planzliste 5 (siehe unten).			

**Planzliste 4 - Straßenzäunlinge**  
Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, StU 18 - 20cm

Apfelbaum	Kaiser Wilhelm
Apfelbaum	Jakob Lohm
Apfelbaum	Rhein- Winterambour
Apfelbaum	Roter Boskoop
Apfelbaum	Rhein- Schmalpfl.
Birnbäumchen	Gute Luise
Birnbäumchen	Pastorobirne
Kirschenbaum	Hedelfingel
Kirschenbaum	Buttners Rote Knorpel
Pflaumenbaum	Hauszweitsche
Pflaumenbaum	Bühler Frühweitsche

(Die Liste kann mit weiteren (regionaltyp.) Sorten ergänzt werden)

**Planzliste 2 - Heckenpflanzen für Flächen zum Anpflanzen**  
Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenzäunlinge 1 x verpflanzt, bis zu 5 Baststriebe, Höhe 80 bis 125cm

Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (u. Var.)	Liguster	Topfballen, Größe 30 - 40cm, 7 Stück/m²	Heckenmyrte
Carpinus betulus	Hainbuche		Innerröhre Kiechenspel

**Planzliste 3 - Bäume am Landschaftsrand**  
Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 18 - 20cm

Acer campestre 'Green Top'	Feld-Ahorn 'Green Top'	Gefülltblüh. Vogelkirsche
Acer freemanii 'Amstrong'	Säulenförmiger Ahorn Armstrong	Schmale Traubenkirsche
Acer platanoides 'Crimson King'	dt. Roblittiger Spitzahorn	Winterlinde
Acer platanoides 'Deborah'	dt. Spitz-Ahorn 'Deborah'	Stiel-Eiche
Prunus padus 'Schöckl Tiefurt'	Schmale Traubenkirsche	Gemeine Esche
Prunus padus 'Bradford'	dt. Stadt Birne 'Bradford'	Gewöhnliche Eberesche
Quercus coccinea 'Splendens'	dt. Schlarlach-Eiche 'Splendens'	Weiß-Weide 'Balders'
Tilia cordata 'Rancho'	dt. Winter-Linde 'Rancho'	Schwarz-Erle

**Textliche Festsetzungen**

- 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.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
- Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen**  
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Planungshöhen, die anhand der im Plan angegebenen Höhen jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstückseite zu ermitteln sind. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die Verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.  
**Definition der Trauf- und Firsthöhen**  
Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straße und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachstuhl.  
Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straße und dem obersten Dachabschluss.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelausfalltür gilt jeweils als ein Wohngebäude.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Zulässigkeit von Garagen**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsflächen unter 3, und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- 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 9,4 zu bepflanzen. Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,30 m 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)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Planzliste 2 anzulegen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf Grundstücken**  
Entlang der südlichen und westlichen Flanzengrenze ist innerhalb der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete pro Grundstück ein Laubbaum gemäß Planzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 12 Laub- oder Nadelbäume gemäß Planzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Baumbeste ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen gemäß der Planzliste 4 vorzunehmen.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Fläche 1 sind 8 Laubbäume und 85 Sträucher landschaftsgerechter Art der Planzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und Abgang gleichwertig zu ersetzen.**
- Auf der Fläche 2 sind 15 Laubbäume und 155 Sträucher landschaftsgerechter Art der Planzliste 3 zu pflanzen.**
- Bei allen Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Einsaat ist eine Gräser-Wildkraut-Saatmischung (50:50) mit Herkunftsnachweis zu verwenden.**
- Ausnahmeregelung** (§ 31 Abs. 1 BauGB)  
Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 1,50m überschritten werden, wenn abgesehen von den Voraussetzungen der Planzliste 1:  
- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten  
- die max. Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden  
- das Gebäude ist als Einzel- oder als Doppelhaus zu errichten
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Dachform**  
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 8 sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Satteldach ausgeführt werden.
- Dachaufbauten und -einschnitte**  
Dachaufbauten und -einschnitte sind 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 mindestens 0,50 m betragen.
- Vorgärten**  
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudezufahrt und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.
- Einfriedungen**  
**9.4.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**  
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Schnitthecken aus Laubgehölzen gemäß Planzliste 1 herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Höhere Heckenpflanzungen sind hier möglich, wenn in den angrenzenden Gartenflächen Aufenthaltsbereiche vorgesehen sind.  
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.  
**9.4.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken**  
Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken (mit Ausnahme der unter 9.4.3 genannten), die als Mauer, Gabionenwand oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen nur maximal 1 m hoch sein. Diese können mit Zaunkonstruktionen kombiniert werden, die einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweisen. Insgesamt darf eine Höhe von 2 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.  
**9.4.3 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 9.4.2 eingefriedet werden.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einfriedung einen Öffnungsanteil von mindestens 90 % aufweist und sichergestellt ist, dass das Wachstum der anzulegenden Hecken durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt wird.
- 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. Ausnahmeweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden kann.

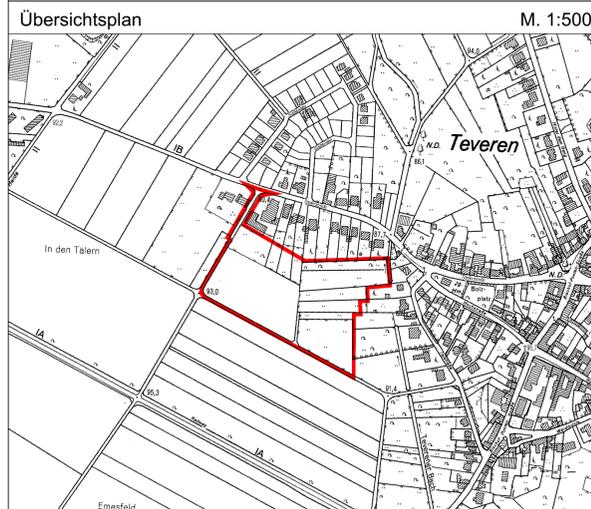
**HINWEISE**

- Humose Böden**  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im östlichen Teil des Plangebietes (Lage siehe Begründung unter Nr. 6. Bodenverhältnisse) humose Böden befinden. Aufgrund der Möglichkeit unterschiedlicher Setzungen sind bei Bebauung dieser Flächen ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.
- Kampfmittel**  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Bezug auf eventuell vorhandene Kampfmittel eine Sicherheitsdeklaration.
- 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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

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 _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.	
Geilenkirchen, _____		Geilenkirchen, _____	
Schmitz Bürgermeister		Schmitz Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am _____ als _____		Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.	
Geilenkirchen, _____		Geilenkirchen, _____	
Schmitz Bürgermeister		Schmitz Bürgermeister	
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung (gem. § 1 PlanV).		Bearbeitung des Bebauungsplanes: Büro RaumPlan Lütlichstraße 10 - 12 52064 Aachen	
Baesweiler, _____		Aachen, _____	
Dipl.-Ing. K. Frenken Örtlich 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 (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 Bauplanungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1520), § 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), §§ 72 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741), 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: 06.12.2016

# Bebauungsplan Nr. 111

## 'Töpferstraße'

# M. 1:500