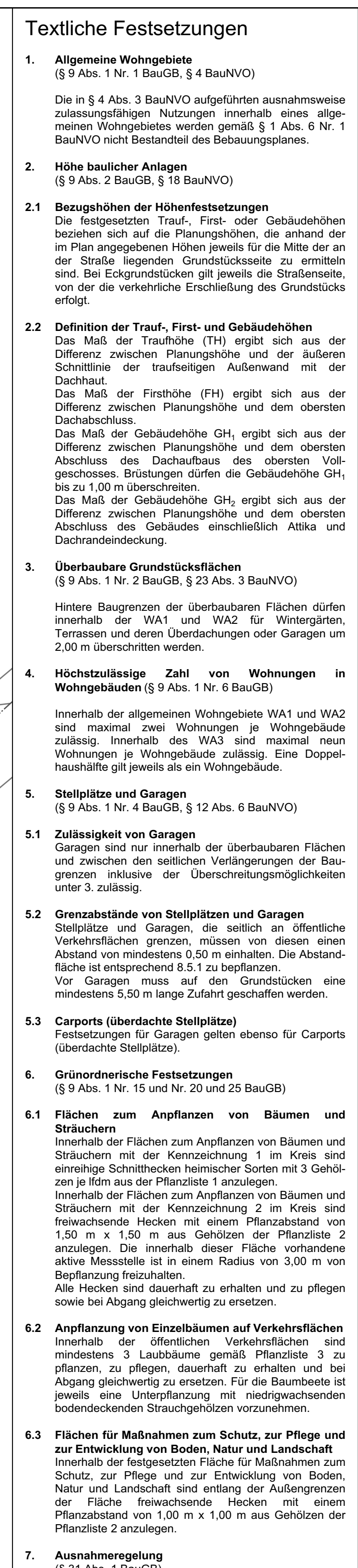




1. Allgemeine Wohngebäude (§ Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 4 BauNOVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNOVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNOVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baubare Anlagen (§ Abs. 2 BauBG, § 18 BauNOVO)

2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen beziehen sich auf die Planungshöhen, die anhand der im Plan angegebenen Höhen jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite 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 Dachauk.

Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Dachabschluss.

Das Maß der Gebäudehöhe GH₁ ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH₁ bis zu 1,00 m überschreiten.

Das Maß der Gebäudehöhe GH₂ ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 Abs. 3 BauNOVO)

Hinterre 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 (§ Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

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 (§ Abs. 1 Nr. 4 BauBG, § 12 Abs. 6 BauNOVO)

5.1 Zulässigkeit von Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten 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 8,5 t zu bepflanzen.

Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt geschaffen werden.

5.3 Carports (überdachte Stellplätze)

Anforderungen für Carports gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 und 25 BauBG)

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 einzelne Schnitttechniken heimischer Sorten mit 3 Gehölzen je 10qm aus der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 im Kreis sind freischneidende Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m aus Gehölzen der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandene aktive Masseltalle ist in einem Radius von 3,00 m von Bepflanzung freizuhalten.

Alle Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

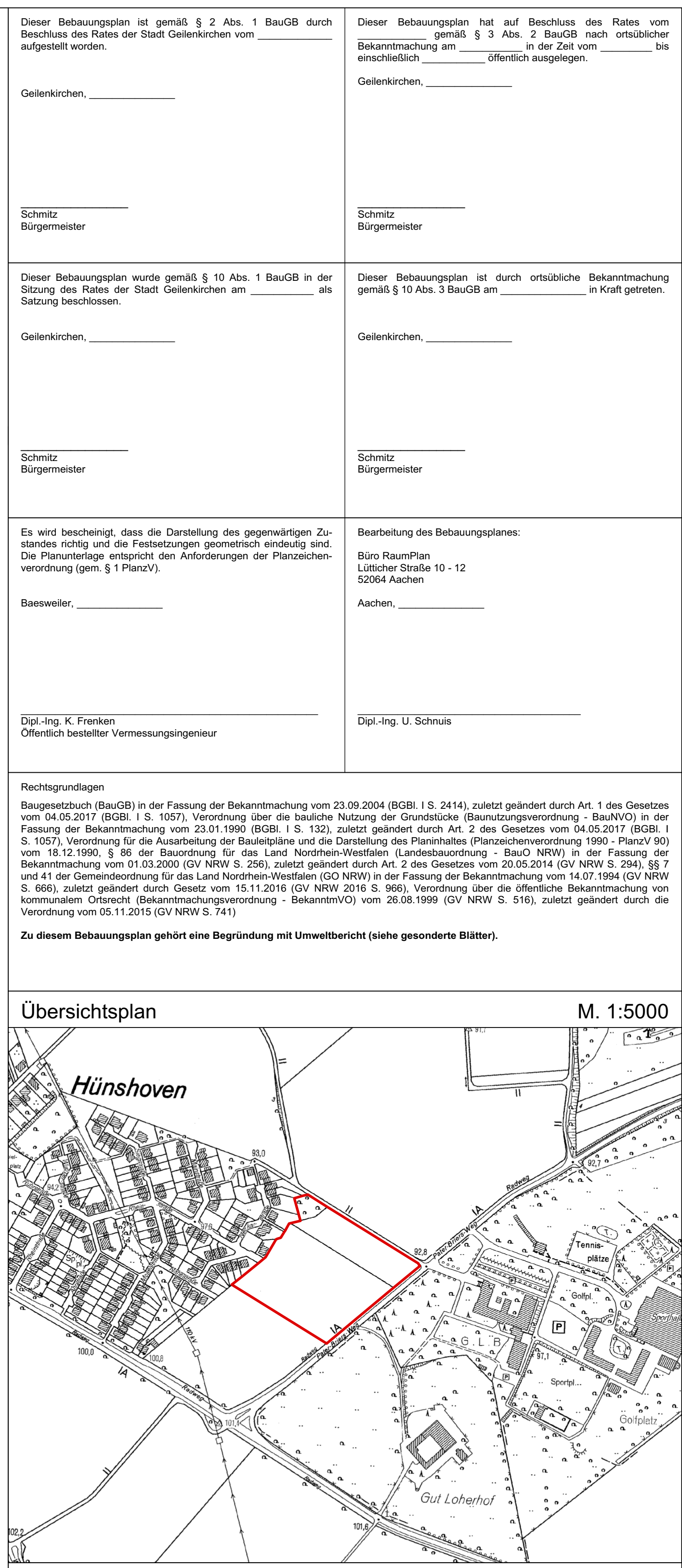
6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzstellen 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Baumbeste ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen vorzunehmen.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entlang der Außengrenzen der anzupflanzenden Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m aus Gehölzen der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

7. Ausnahmeregelung



Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.	
---	--

Gellenkirchen, _____

Schmitz Bürgermeister	
--------------------------	--

Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.	
--	--

Gellenkirchen, _____

Schmitz Bürgermeister	
--------------------------	--

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

Büro RaumPlan
Lüticher Straße 10 - 12
52064 Aachen

Aachen, _____

Dipl.-Ing. U. Schnuis

3.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes
Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauVO) in der
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I
Darstellung des Platinhaltes (Pflanzzeichenverordnung 1990 – PflanzV 90)
– Westfalen (Landesbaurechtsgesetzgebung – BauO NRW) in der Fassung der
Art durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294), §§ 7
NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW
2015 S. 966). Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von
VO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch die

Vorbericht (siehe gesonderte Blätter).

M. 1:5000

Stadt Geilenkirchen Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 12.06.2017 **ENTWURF**

Bebauungsplan Nr. 113 'Am Gut Loherhof'

M. 1:500