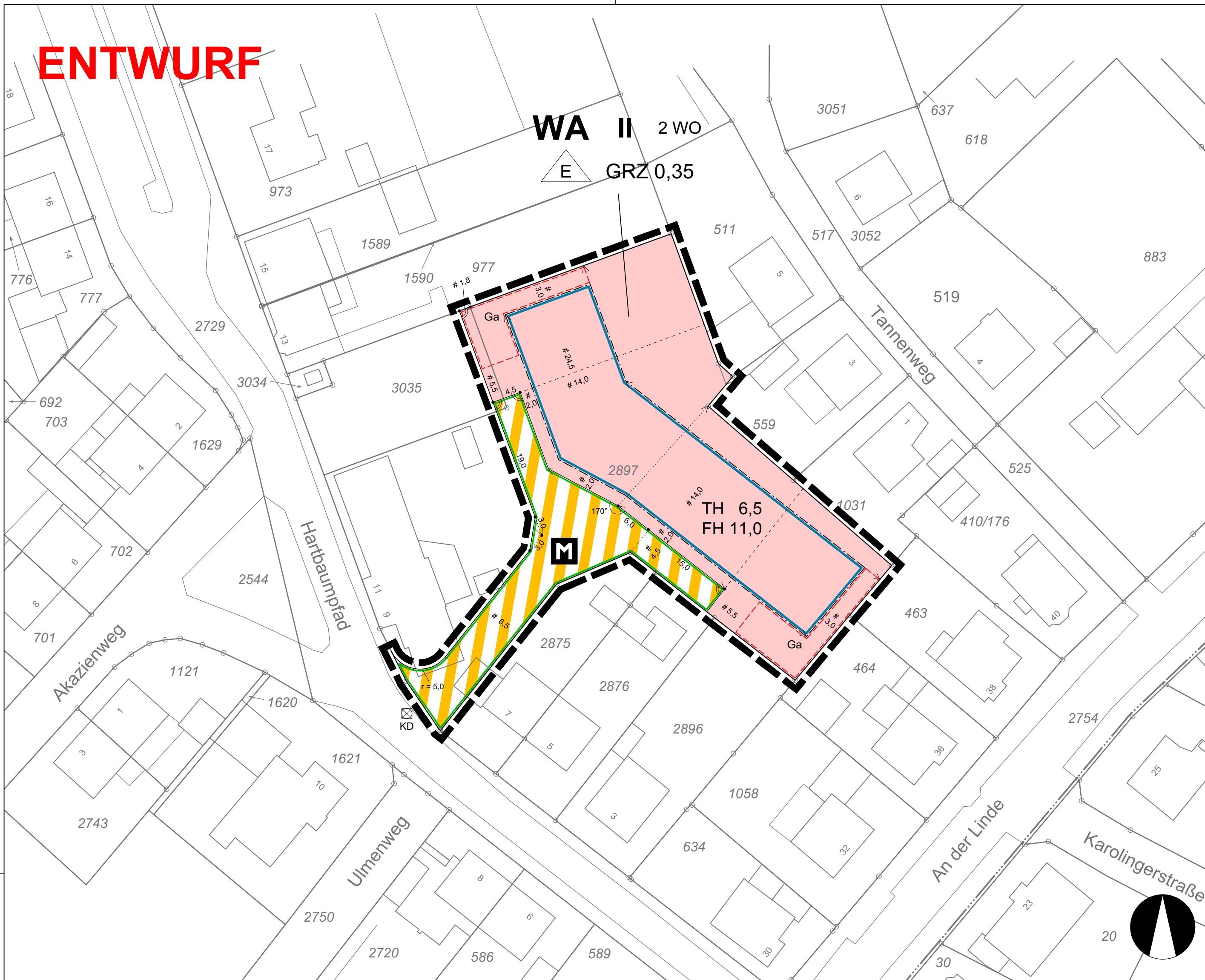


ENTWURF

WA II 2 WO
E GRZ 0,35



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 (GRZ)
II maximale Anzahl Vollgeschosse
TH maximale Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt
FH maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Zweckbestimmung Mischfläche

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Bezugspunkt Kanaldeckel (KD) Höhe 94,17 m über Normalnull (Lage nicht eingemessen)

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)
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelpunkt des in der Planzeichnung mit 'KD' gekennzeichneten Kanaldeckels.
Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und der äußeren Schnitthlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

- Ausnahmeregelung**
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 1,00 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
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Dachform**
Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 5. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf bei Anwendung der Ausnahmeregelung nicht als Satteldach ausgeführt werden.
- Einfriedungen**
6.2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zaunkonstruktionen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % oder als standorttypische Schnitthecken herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der Geländehöhe zulässig.

- Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken**
Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenbereichen der privaten Grundstücke, die als Mauern, Gabionenwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit transparenten Zaunkonstruktionen kombiniert werden. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.
- 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.

KENNZEICHNUNG
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, der mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

HINWEISE

- Haustechnische Anlagen**
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des 'Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Bodenbelastungen**
Der Boden im nördlichen Bereich des Flurstückes 2897 von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bis zu 0,50 m Tiefe auszuheben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Im südlichen Bereich des Flurstückes 2897 ist eine Gefährdungsabschätzung mit Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. In den Bereichen, in denen keine Überbauung stattfindet, ist eine Oberbodenmischprobe auf ihren Schadstoffgehalt zu untersuchen.
Die notwendigen Maßnahmen im nördlichen und südlichen Teilbereich sind entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger umzusetzen.

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

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____

Schmitz
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).

Baesweiler, _____

Dipl.-Ing. K. Frenken
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom _____ über die vorgebrachten Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

Büro RaumPlan
Lütticher Straße 10 - 12
52064 Aachen

Aachen, _____

Dipl.-Ing. U. Schnuis

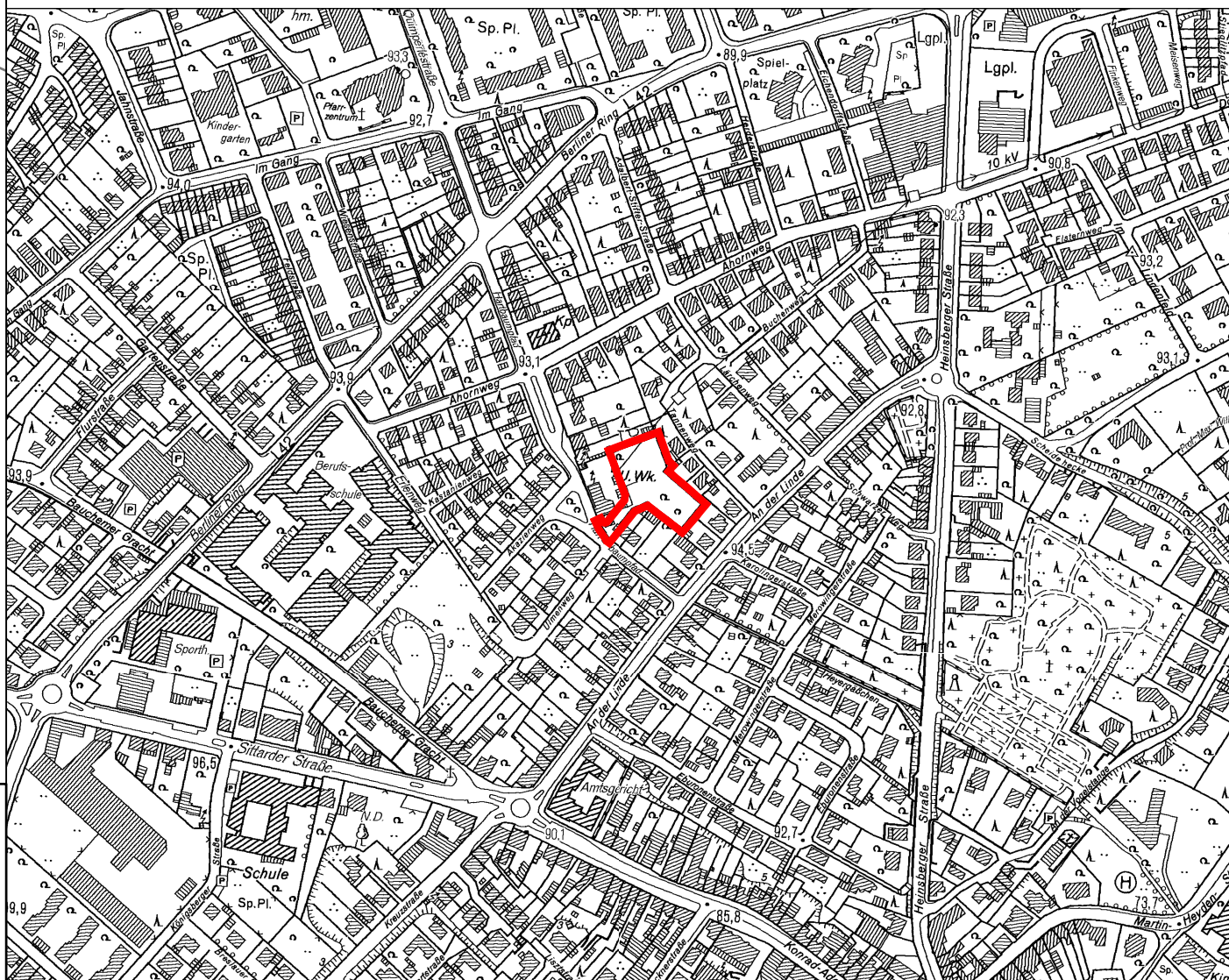
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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. 256), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung (GV NRW S. 1162) vom 15.12.2016, §§ 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. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GV NRW 2016 S. 1057), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO NRW) 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 (siehe gesonderte Blätter).

Übersichtsplan

M. 1:5000



Stadt Geilenkirchen
Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 11.04.2018

Bebauungsplan Nr. 114
'Hartbaumpfad'

M. 1:500 Gemarkung Geilenkirchen, Flur 5