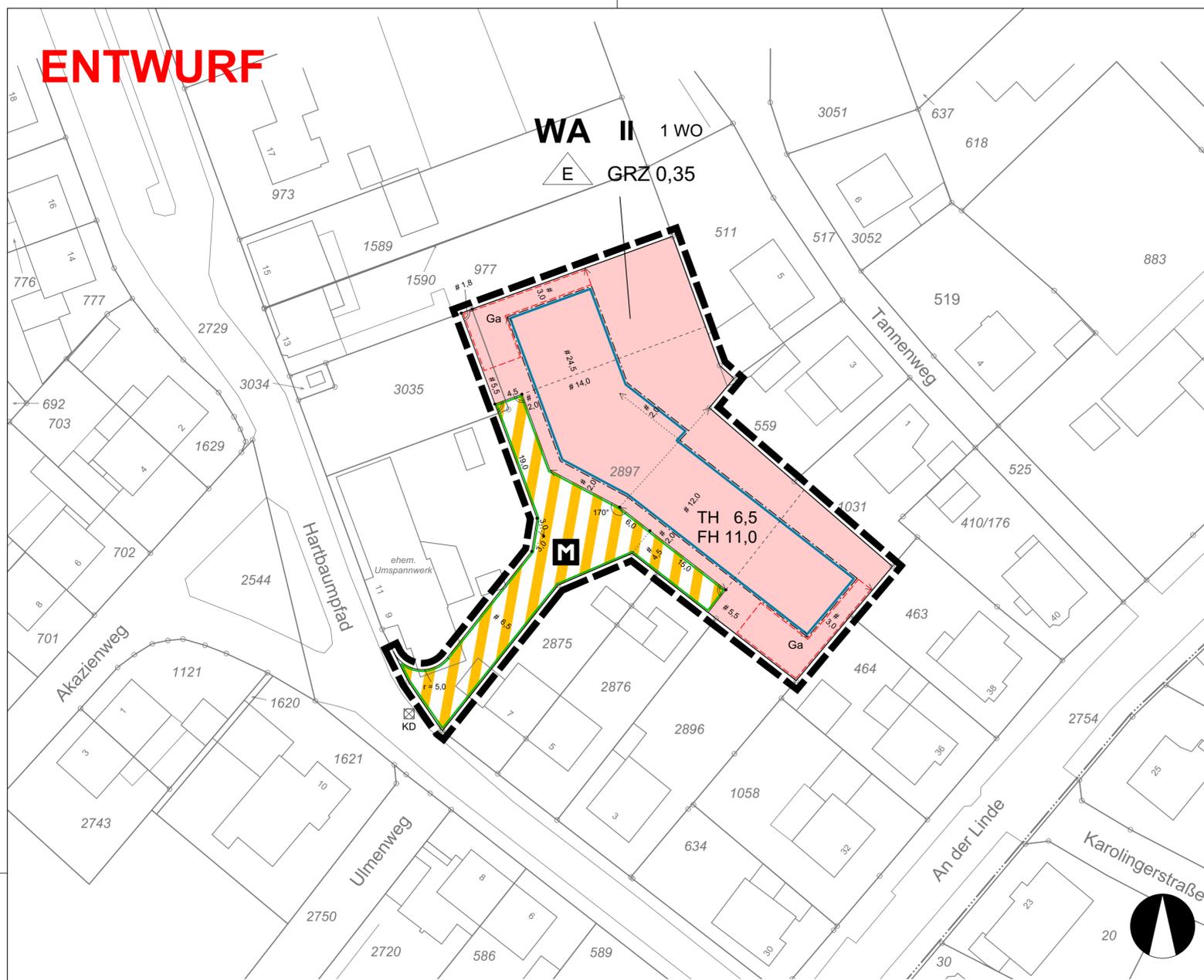


# ENTWURF



**WA II** 1 WO  
E GRZ 0,35

TH 6,5  
FH 11,0

### Planzeichen für Bauleitpläne

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 1 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)

- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- M 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)

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 _____ über die vorgebrachten Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.
Geilenkirchen, _____	Geilenkirchen, _____
Schmitz Bürgermeister	Schmitz Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am _____ als Satzung beschlossen.	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 Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanzV).	Bearbeitung des Bebauungsplanes: Büro RaumPlan Lütticher Straße 10 - 12 52064 Aachen
Baeweiler, _____	Aachen, _____
Dipl.-Ing. K. Frenken Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	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. 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90), 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).	

### Übersichtsplán M. 1:5000



### 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 Schnittlinie 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 ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

- 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 NRW)
- 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**
  - Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen  
Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1 m oder standorttypische Schnittdecken 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.

**HINWEISE**

**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 Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

# Stadt Geilenkirchen Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 15.11.2018

## Bebauungsplan Nr. 114 'Hartbaumpfad'

M. 1:500 Gemarkung Geilenkirchen, Flur 5