STADT GEILENKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 116 "Erweiterung Fa. Pohlen"
Ortslage Immendorf - Vorentwurf -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet „SO" mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes" wird untergliedert in die Teilbereiche „SO1" und „SO2".

1.2 Im Sondergebiet „SO1" sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.

1.3 Im Sondergebiet „SO2" sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbaufläichen zulässigen Betriebe und Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte, Bistro, Tagungs- und Schulungsräume, Lagerhallen)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ).

2.2 In den Sondergebieten „SO1" und „SO2" wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.3 In den Sondergebieten „SO1" und „SO2" darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.4 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die GH wird definiert als der jeweils höchste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage.

2.5 Die GH darf im Sondergebiet „SO1" eine Höhe von 120,0 m über NHN nicht überschreiten.

2.6 Die GH darf im Sondergebiet „SO2" eine Höhe von 121,0 m über NHN nicht überschreiten.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

4.2 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung „M1" sind die bestehenden Obstbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch neue Obstbäume gemäß der Pflanzliste A zu ersetzen.

4.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung „M2" sind die vorhandene Wallanlage sowie die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträucher III. Ordnung gemäß der Pflanzlisten B, C und D zu ersetzen.

4.4 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist die Anlage eines Fußweges ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass der Fußweg in wassergebundener Bauweise hergestellt wird und eine Breite von 1,5 m nicht überschreitet.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasenelnsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Obstbäume	
Mindestqualität:	
Halb- u. Hochstamm, 3xv., m.B., StU 12-14 und 14-16	
Äpfel	
Dülmener Herbstrosenapfel	
Geheimrat Oldenburg	
Gravensteiner	
Rheinischer Winterrambour	
Rote Stemrenette	
Schopschnut	
Ontarioapfel	
Birnen	
Gräfin von Paris	
Gute Graue	
Madame Verte	
Pastorenbirne	
Kirschen	
Dönissens gelbe Knorpelkirsche	
Büttners rote Knorpelkirsche	
Große Prinzessinkirsche	
Pflaumen	
Graf Althans Reneklode	
Königin Victoria	
The Czar	

Pflanzliste B: Bäume I. Ordnung	
Mindestqualität:	
S, 3xv., M. DB., 250/300	
Quercus robur	*Stieleiche*
Fraxinus excelsior	*Esche*

Pflanzliste C: Bäume II. Ordnung	
Mindestqualität:	
Verpfl. Heister, m.B., 150/175	
Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Sorbus caprea	*Salweide*

Pflanzliste D: Sträucher / Gehölze III. Ordnung	
Mindestqualität:	
2xv., o.B., 60/100	
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Gewöhlicher Liguster*
Rosa canina	*Hundsrose*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO — Sondergebiet

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

Baugrenze

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

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

z.B. M1 — Unterscheldung unterschiedlicher Flächen für Maßnahmen

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

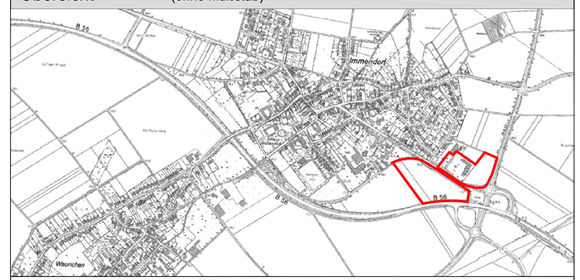
5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

5 — Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD — Flachdach	1625 — Flurstücksnummer
II — Anzahl der Vollgeschosse	104,86 — vorh. Höhen
5,00 — Längenmaß	
#5,00 — Parallelmaß	
90° — Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32300_5648, 32302_5648, 32300_5646, 32302_5646, Katasterbehörde: Kreis Helnsberg, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-11-19, 2014-04-01, 2011-06-08, 2014-02-12; Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 21.02.2019 über https://www.tim-online.nrw.de

STADT GEILENKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 116
"Erweiterung Fa. Pohlen"
Ortslage Immendorf
- Vorentwurf -

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-17-133-BP-01-02	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 25.03.2019
bearbeitet: SCH	gezeichnet: SCH	

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de

1. Aufstellung
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ....hierzu zu äußern.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Cebulla mit Stand vom Februar 2019 erstellt.

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Stadt Geilenkirchen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03,11.2017 (BGBl, I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl, I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18,12,1990 (BGBl, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl, I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden Im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.