



Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

- 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-, First- und 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.
 - 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 Dachhaut. Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung. Das Maß der Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00m überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind maximal zwei Wohnungen innerhalb des WA 2 maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte 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 und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter 3. 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 mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.
 - Carpports (überdachte Stellplätze)**
Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).
- Ausnahmeregelung** (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Die festgesetzten Traufhöhen innerhalb des WA 1 dürfen um 1,50 m überschritten werden, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 - die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grenzen privater Grundstücke von 4,00 m einhalten,
 - die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m aus Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen. Alle Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Für die Baumbete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen vorzunehmen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.
Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- 8.1 Dachform**
Dächer baulicher Anlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen. Pultdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung unter 6. nicht überschreiten. Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung sind lediglich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.
- 8.2 Dachaufbauten und -einschnitte**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Dachaufbauten und -einschnitte auf maximal zwei Dachflächen je Gebäude zulässig. Sie dürfen ein Drittel der jeweiligen Trauflänge und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.
- 8.3 Vorgärten**
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudelfucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen und unversiegelt zu lassen. Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- 8.4 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 der jeweiligen Baugrundstücke angelegt werden kann.

HINWEISE

- Kampfmittel**
Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es werden eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel und eine Sicherheitsdetektion bei erheblichen mechanischen Belastungen empfohlen. Sollten auch nach der Überprüfung noch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen.
- 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) zu erfolgen.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Schnitthecken:
 Rotbuche Fagus sylvatica
 Hainbuche Carpinus betulus
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Liguster Ligustrum vulgare

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Pflanzliste 2 - Freiwachsende Hecken:
 Feldahorn Acer campestre
 Kornelkirsche Cornus mas
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Haselnuss Corylus avellana
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Liguster Ligustrum vulgare
 Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Schlehe Prunus spinosa
 Hunds-Rose Rosa canina
 Korbweide Salix viminalis
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Schmeiball Viburnum opulus

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
 Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

Pflanzliste 3 - Straßenbäume:
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Baumhasel Corylus colurna
 Traubeneiche Prunus padus
 Stadtbirne Pyrus calleryana

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Planzeichen für Bauleitpläne

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , § 4 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - 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. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Mischfläche

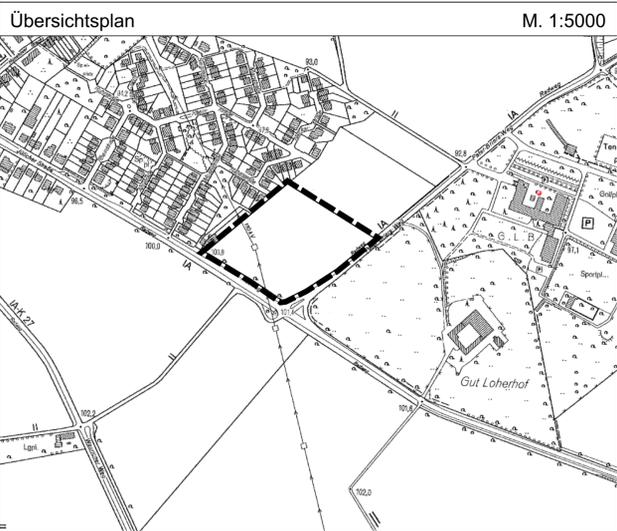
- F + R** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Ö Öffentliche Grünfläche
 - V Verkehrsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen oder Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Vorschlag Baumpflanzungen
 - Vorschlag Parzellierung

<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom _____ aufgestellt worden.</p> <p>Geilenkirchen, _____</p> <p>G. Schmitz Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ öffentlich ausliegen.</p> <p>Geilenkirchen, _____</p> <p>G. Schmitz Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am _____ als _____</p> <p>Geilenkirchen, _____</p> <p>G. Schmitz Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.</p> <p>Geilenkirchen, _____</p> <p>G. Schmitz Bürgermeister</p>
<p>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 PlanZV).</p> <p>Baesweiler, _____</p> <p>Dipl.-Ing. K. Frenken Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Bearbeitung des Bebauungsplanes: Büro RaumPlan Lürlicher Straße 10 - 12 52064 Aachen</p> <p>Aachen, _____</p> <p>Dipl.-Ing. U. Schnuis</p>

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) 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 Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294), §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 868), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW 2016 S. 966), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) 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 mit Umweltbericht (siehe gesonderte Blätter).



Stadt Geilenkirchen
Planungsamt A61
 Bearbeitungsstand: 28.05.2019

Bebauungsplan Nr. 117
'Am Gut Loherhof II'

M. 1:500