

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung

Berberis vulgaris (u. Var.)
Chaenomeles hydr.
Ligustrum vulgare 'Atravirens' (und Var.)
Rosa spec.
Spiraea vanhouttei
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica 'Purpurea'
Buxus sempervirens

Pflanzliste 2 Heckpflanzen für Flächen zum Anpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckpflanzen
Höhe: 80 bis 125 cm, 1 x verpflanzt,
Pflanzung: 3 bis 4 Stück Pflanzen / 10m

Acer campestre
Cotoneaster monogyna
Ligustrum vulgare 'Atravirens' (und Var.)
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica 'Purpurea'

Pflanzliste 3 Straßenbäume

Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18 - 20 cm
Acer platanoides, Cleaveland'
Prunus Padus, 'Tiefurt'
Carpinus betulus 'Fastigiata'
Fraxinus ornus
Tilia cordata, 'Rancho'

Pflanzliste 4 Maßnahmenflächen

Bäume:
Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18 - 20 cm
Anzahl: 17 Stück insgesamt, darunter Obstbäume

Prunus avium, 'Plena'
Prunus padus, 'Tiefurt'
Tilia cordata, 'Rancho'
Quercus robur
Fraxinus excelsior
Sorbus aucuparia
Salix alba, 'Belders'
Alnus glutinosa

Obstbäume:

Apfelbaum
Kirschenbaum
Pflaumenbaum
Pflaumenbaum

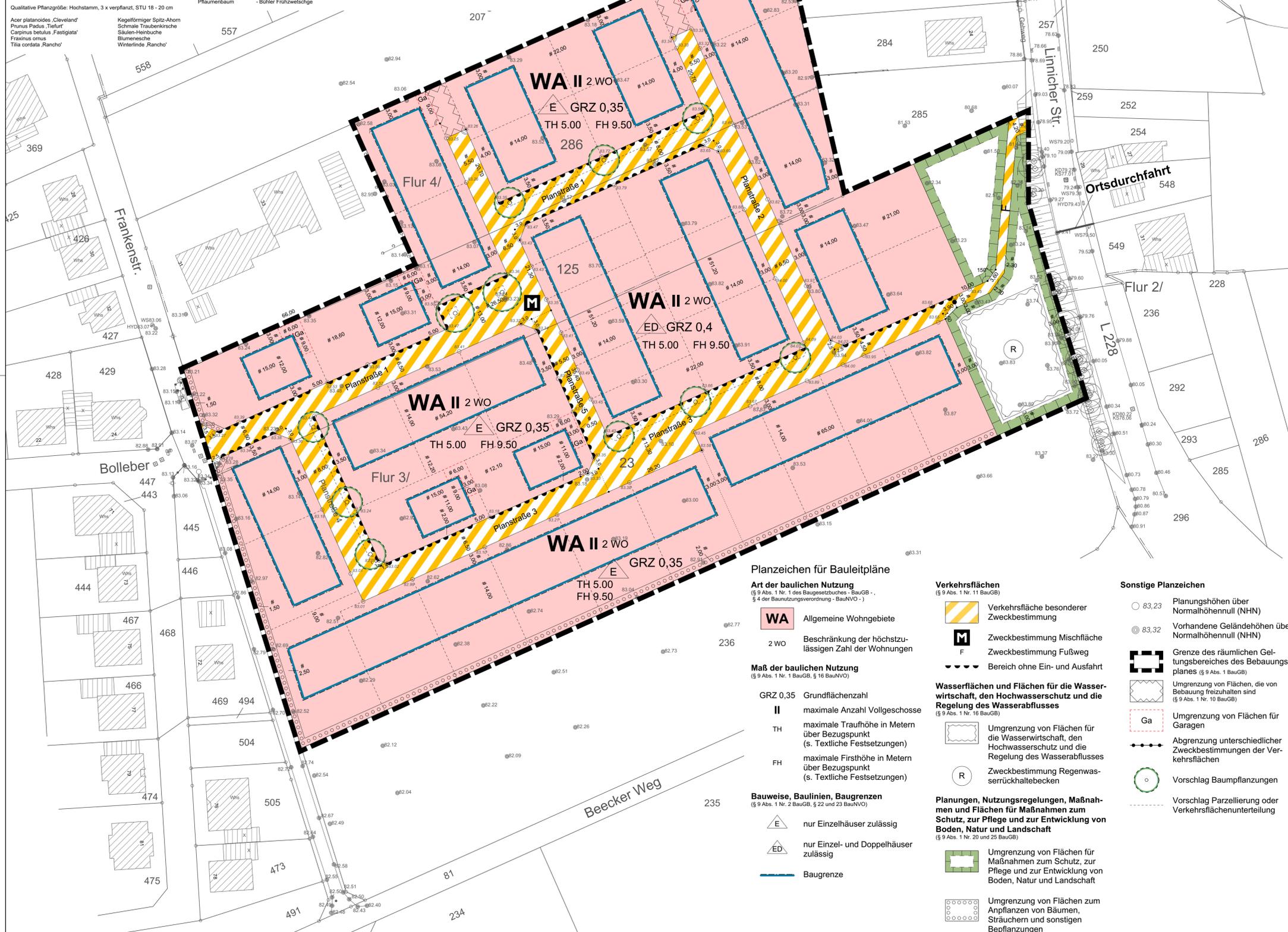
- Kaiser Wilhelm
- Jakob Leben
- Rheinischer Winterambour
- Roter Boskoop
- Rheinischer Bohnapfel
- Güte Luise
- Pastorenbirne
- Hedelfinger
- Büttner's Rote Korpel
- Hauswetsche
- Bühler Frühwetsche

Sträucher:

Qualitative Pflanzgröße: Höhe: 80 bis 150 cm, Pflanzabstand 1,50 m
Anzahl: 182 Stück insgesamt
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa arvensis
Salix caprea
Rosa rubiginosa
Viburnum opulus

Rand- und Untersaat:

Einsaat der Rahmenbegrenzung: Gräser-Wildkraut-Mischung, (50:50)
'Blumenwiese' (Nr.1)
Einsaat des Beckens: Gräser-Wildkräuter-Mischung (80:20)
'Selbstverjüngliche Bankettmischung' @62.98



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
II maximale Anzahl Vollgeschosse
TH maximale Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt (s. Textliche Festsetzungen)
FH maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt (s. Textliche 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)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M Zweckbestimmung Mischfläche
F Zweckbestimmung Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken

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 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

83.23 Planungshöhen über Normalhöhennull (NHN)
83.32 Vorhandene Geländehöhen über Normalhöhennull (NHN)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Garagen
Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen
Vorschlag Baumpflanzungen
Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Planungshöhe, 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.

2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Planungshöhe, 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- und Firsthöhen

Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachtraufe. Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Dachabschluss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hinter Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelwohneinheit gilt jeweils als ein Wohngebäude.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Stellplätze je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelwohneinheit gilt jeweils als ein Wohngebäude.

5.1 Zulässigkeit von Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter 3, und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen 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 Abstandfläche ist entsprechend § 4.4 zu bepflanzen. Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.

5.3 Carports (überdachte Stellplätze)

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

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den Flächen sind landschaftstypische heimische bodenständige Strauchgehölze und Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten der Pflanzliste 2 anzulegen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 2,00 m überschritten werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten
- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten
- die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NW)

8.1 Dachform

Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
Pultdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschreiten.
Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 7. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Saaldach ausgeführt werden.

8.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind 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 Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingegrenzt, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen und unversiegelt zu lassen.

8.4 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Eventuelle Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Hecken gemäß Pflanzliste 1 mit einer Höhe von maximal 0,80 m über der Planungshöhe zulässig. Höhere Heckenpflanzungen sind nur zulässig, wenn in den angrenzenden Gartenflächen Aufenthaltsbereiche vorgesehen sind und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird oder entlang von Garagen, die nach Nr. 5.2 einen seitlichen Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen.

Hinweise

1. Baugrundverhältnisse
In Teilen des Plangebietes befinden sich Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten und mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können (vgl. Nr. 7 der Begründung).
2. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die DIN 4149: 2005 bzw. Nachfolgeergänze (DIN EN 1998, Teile 1, 1/NA und 5) sind zu beachten.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom 21.10.2015 aufgestellt worden.

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

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

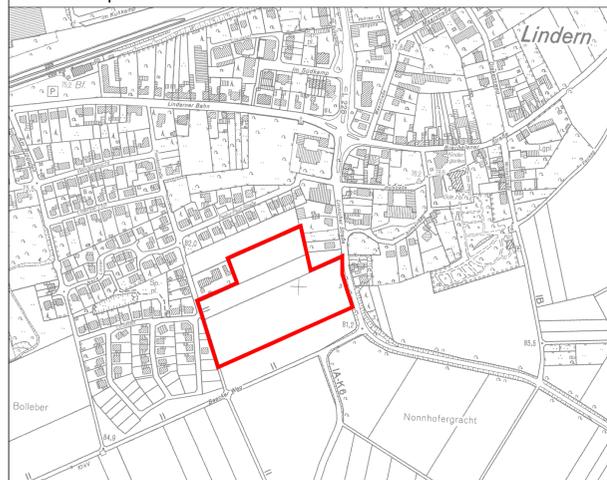
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch richtig sind. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).

Bearbeitung des Bebauungsplanes:
Büro RaumPlan
Lütlicher Straße 10 - 12
52094 Aachen
Basweiler,
Aachen,
Dipl.-Ing. K. Franken
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. U. Schuius

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1545), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559), § 88 der BauNutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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. 665), zuletzt geändert am 28.11.2016 (GV NRW S. 965), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamtrVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert am 05.11.2015 (GV NRW S. 741).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht (siehe gesonderte Blätter).

Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Geilenkirchen
Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 23.02.2017

Bebauungsplan Nr. 112
'Frankenstraße'

M. 1:500