

Planzeichen für Bauleitpläne

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Fläche für Gemeinbedarf
Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

II maximale Anzahl Vollgeschosse

II zwingende Zahl der Vollgeschosse

TH 104,00 maximale Traufhöhe in Metern über NHN (siehe textl. Festsetzungen)

TH 103,30 - 104,30 Mindest- und Maximalwert der Traufhöhe in Metern über NHN (siehe textl. Festsetzungen)

FH 110,90 maximale Firsthöhe in Metern über NHN (siehe textl. Festsetzungen)

GH 107,00 maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN (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

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M Zweckbestimmung Mischfläche

P Zweckbestimmung Parken

F + R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö Öffentliche Grünfläche

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. 29 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

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Vorschlag Baumpflanzungen

Vorschlag Parzellierung, Vorschlag Einzellstellplätze

vorhandene Geländehöhen über Normalhöhennull (NHN)

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bauutzungsverordnung (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 Wohngebiete innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Dächer baulicher Anlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 II und WA 2 II mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen. Die Mindestdachneigung von Bungalows kann auf 25° reduziert werden, wenn die Fußpfette des Daches direkt auf der Rohdecke über dem Erdgeschoss aufliegt.
Innerhalb des WA 3 sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° zulässig. Die Dächer innerhalb der WA 4 und WA 5 sind als Flachdach auszuführen.
- 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 2,00 m überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA 4 sind maximal 8 Wohneinheiten und innerhalb des WA 5 sind maximal 16 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.
- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter 3.1 zulässig.
- Ausnahmeregelung**
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
Die festgesetzten Traufhöhen innerhalb des WA 1 und des WA 2 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anlage eines Seitengrabens zum Paler-Biers-Weg zulässig. Auf den verbleibenden Flächen sind freiwachsende Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m aus Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen. Einzelne Gehölze dürfen innerhalb des Böschungsbereiches des Grabens gepflanzt werden. Im Abstand von ca. 25,00 m sind die Heckenpflanzungen durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 3 zu ergänzen.

7.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 11 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Für die Baumbete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen vorzunehmen.
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
Zulässig sind auch Satteldächer, die aus zwei in der Höhe versetzten, gegenläufigen und nach außen hin abfallenden Putzflächen bestehen. Die oberste Dachkante des höheren Daches darf maximal 1,00 m über der unteren Dachfläche liegen.

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 Trauffläge und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,50m betragen.

8.3 Vorgärten
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudedeckung 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 umversiegt zu lassen.
Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.

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 den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden kann.

HINWEISE

- Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfanhandlungen. Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Luftgraben und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle

Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu meiden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Haustechnische Anlagen
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken haben 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.

4. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 157“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander III“ im Eigentum der EBV GmbH.

5. Grundwasserhältnisse
Das Plangebiet ist durch Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

6. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die DIN 4149 : 2005 bzw. Nachfolgeverwerke (DIN EN 1998, Teile 1, 1/NA und 5) sind zu beachten.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Schnitthecken:
Rotbuche
Hainbuche
Weißdorn
Liguster

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

Pflanzliste 2 - Freiwachsende Hecken:
Feldahorn
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Korbweide
Schwarzer Holunder
Sambucus nigra
Volliger Schneeball
Schneeball

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 - Bäume auf öffentlichen Flächen:
Feldahorn
Hainbuche
Baumhasel
Traubenkirsche
Stadtbirne

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

Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ öffentlich ausliegen.

Geilenkirchen, _____
G. Schmitz
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____
G. Schmitz
Bürgermeister

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

Geilenkirchen, _____
G. Schmitz
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Plananlage entspricht den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung (gem. § 1 PlanV).

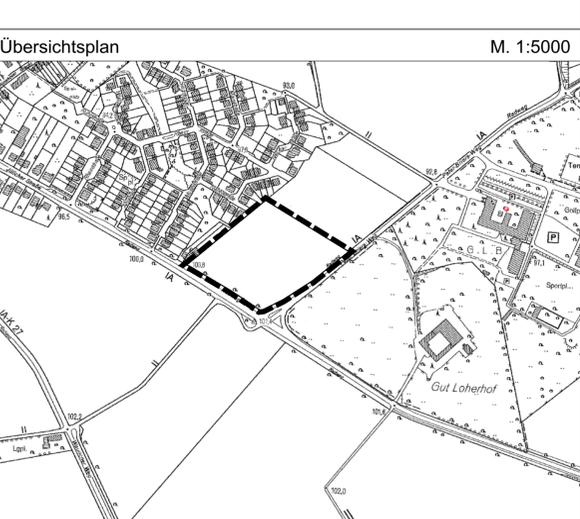
Bearbeitung des Bebauungsplanes:
Boro RaumPlan
Lütlicher Straße 10 - 12
52064 Aachen
Aachen, _____

Baasweiler, _____
Dipl.-Ing. K. Franken
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. U. Schnur
Bauassessor

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 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990, § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 294), 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. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW 2016 S. 966), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Content (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 515), 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: 14.01.2020

Bebauungsplan Nr. 117
'Am Gut Loherhof II'

M. 1:500