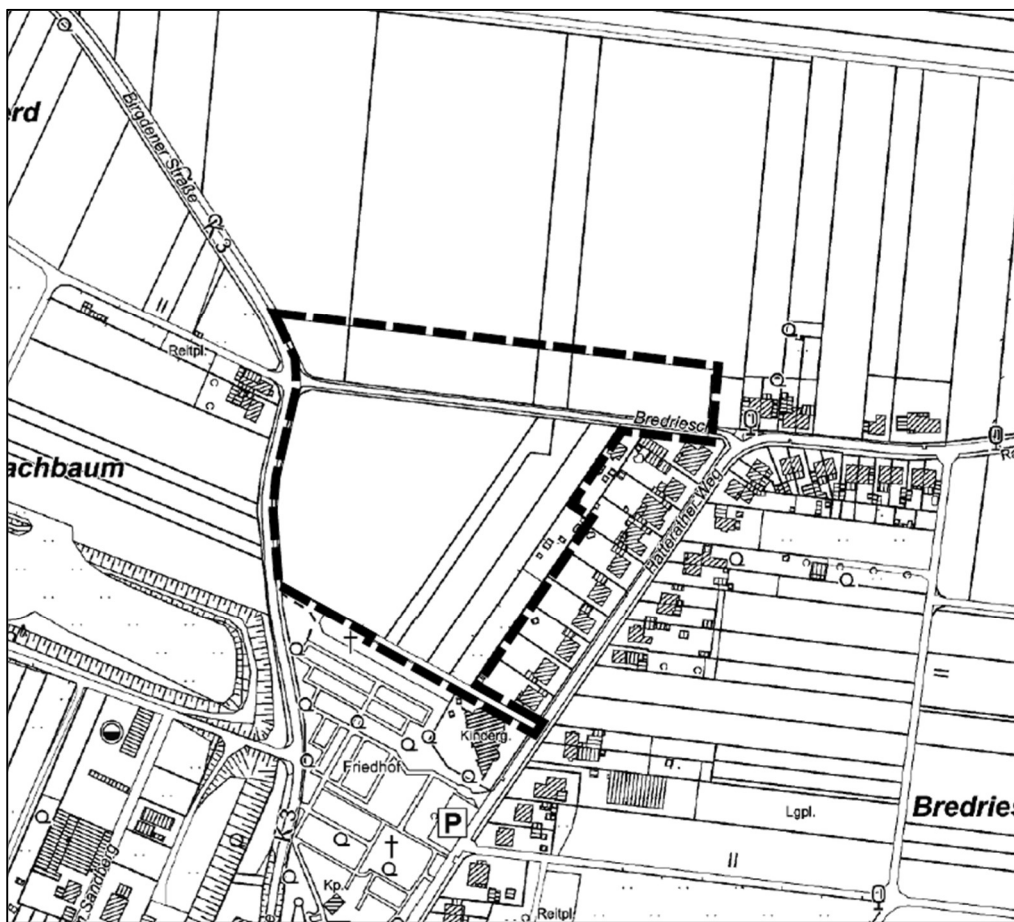




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 119 ,Gillrath - Bredriesch'



Lage des Plangebietes

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

1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die im Plan angegebene Höhe der Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Bedarf ist der Wert durch Interpolation benachbarter Höhenangaben zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der höhergelegenen Verkehrsfläche.

2.2 Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.

2.4 Das Maß der Gebäudehöhe GH_1 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH_1 bis zu 1,00 m überschreiten. Innerhalb der WA 1 und WA 2 gilt die Traufhöhe bei Errichtung eines Flachdachs als GH_1 .

Das Maß der Gebäudehöhe GH_2 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung. Innerhalb der WA 1 und WA 2 gilt die Firsthöhe bei Errichtung eines Flachdachs als GH_2 .

2.5 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf Flachdächern zulässig,

wenn sie die maximalen Gebäudehöhen um nicht mehr als 1,50 m überschreiten und die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

- 3.1 Hintere Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.
- 3.2 Baugrenzen dürfen für Wärmepumpen und die zugehörigen technischen Anlagen um maximal 5,00 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA 3 sind maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Garagen

Garagen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter Nr. 3 zulässig. Innerhalb des WA 3 sind Garagen generell ausgeschlossen.

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 Abstandsfläche ist mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.

5.3 Carports (überdachte Stellplätze)

Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der WA 1 und WA 2 nur in

den überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter Nr. 3 zulässig. Innerhalb des WA 3 sind Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der WA 1 und WA 2 generell in den für Garagen zulässigen Flächen zulässig. Innerhalb des WA 3 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. 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.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Allgemeinen Wohngebiete und der öffentlichen Grünflächen sind freiwachsende Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m aus Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen.

Innerhalb der öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Heckenpflanzungen in einem Abstand von ca. 25,00 m 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 Baumbeete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen vorzunehmen.

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

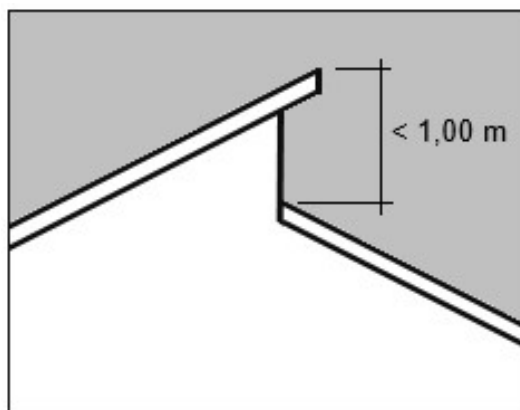
8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Versickerungsmulde mit extensiver Begrünung anzulegen.
- 8.2 Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 8.3 Flachgedeckte Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

9.1 Dachform

- 9.1.1 Dächer baulicher Anlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder als Flachdach auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- 9.1.2 Die Dächer innerhalb des WA 3 sind als Flachdach auszuführen.
- 9.1.3 Pultdächer dürfen an ihrer obersten Dachkante die zulässige Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- 9.1.4 Zulässig sind auch Satteldächer, die aus zwei in der Höhe versetzten, gegenläufigen und nach außen hin abfallenden Pultdächern bestehen. Die oberste Dachkante des höheren Daches darf maximal 1,00 m über der unteren Dachfläche liegen.

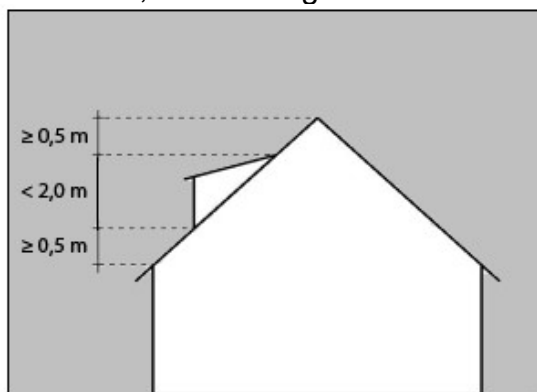


- 9.1.5 Bei Gebäuden gem. Ausnahmeregelung nach Nr. 6 sind lediglich Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° sowie Flachdächer zulässig.

9.2 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. Bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach Nr. 6 sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig.

Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.



9.3 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.

9.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind ausschließlich Schnitthecken heimischer Sorten der Pflanzliste 1 bis zu einer Höhe von 1,80 m zu verwenden. Innerhalb der Vorgartenbereiche darf die Höhe der Hecken 80 cm nicht überschreiten. Die Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist.

9.5 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

1. Kampfmittel

Noch zu ergänzen

2. 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 melden. 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 „Leitfaden 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

Noch zu ergänzen

5. Grundwasserverhältnisse

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. Nachfolgeregelwerke (DIN EN 1998,

Teile 1, 1/NA und 5) sind zu beachten.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist einer zentralen Regenwasser-versickerungsanlage im Westen des Plangebietes zuzuführen. Das Niederschlagswasser darf auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen aufgefangen und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen.

8. Artenschutz

Wird nach Vorlage der ASP II ergänzt.

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
Schneeball	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 – Bäume auf öffentlichen Flächen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i>

Pflanzqualität:

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