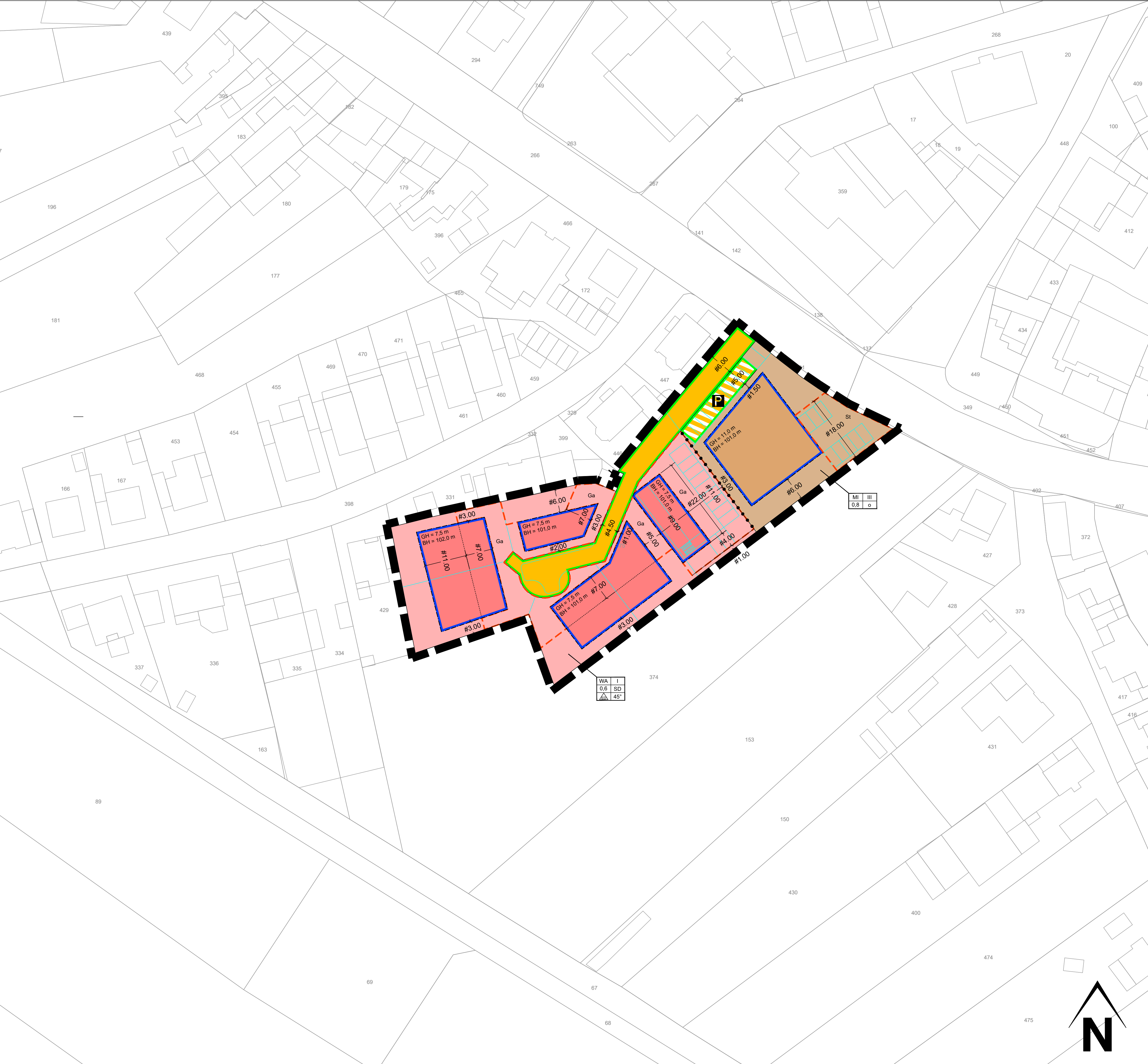


STADT GEILENKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 125 - Bauchem - Sittarder Straße Vorentwurf



Planungsrechtliche Festsetzungen		Zeichnerische Festsetzungen															
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die folgenden Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig: • Gartenbaubetriebe • Tankstellen 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten (Spielehallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Sexshops, Bordelle, Nachtbars, Betriebe mit Sexualdarstellungen im Sinne von Vergnügungsstätten) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2.1 Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt und darf den zeichnerisch jeweils als Maximalwert festgesetzten Wert nicht überschreiten. 2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Dacheindeckung definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert. 2.3 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die maximalen Gebäudehöhen um nicht mehr als 1,5 m überschreiten und die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abstrichen. 2.4 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe (BH), die in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. Die Bezugshöhe (BH) bezieht sich auf das Höhensystem DHHN 2016 NNH. 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO) 3.1 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 3.2 Baugrenzen dürfen für Wärmepumpen und die zugehörigen technischen Anlagen um maximal 5,0 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO) 4.1 Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. 4.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,5 m betragen. 5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. 5.2 Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude höchstens 12 Wohneinheiten zulässig. 5.3 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude. 6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das im räumlichen Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist im räumlichen Geltungsbereich zu versickern. 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB) 7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird. 7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunststrassenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplans explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bleiben hiervon unberührt. 7.3 Die Dachflächen von Flachdächern von baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind den Vorgaben der FLL-Richtlinien entsprechend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.		1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB § 10 BauVO) z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse TH max. zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugshöhe GH max. zulässige Gebäudehöhe in Metern über Bezugshöhe BH Bezugshöhe in Metern über NNH bezogen auf das Höhensystem DHHN 2016 NNH 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO) ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig o Offene Bauweise Baugrenze 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie P Öffentliche Parkfläche 5. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB) Ga Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB) SD nur Satteldächer zulässig 45° max. zulässige Dachneigung															
		unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung S Gebäude Durchfahrt, Arkade 1625 FD Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse Vorschlag Parzellierung Vorschlag Einteilung Stellplätze Flurstücksgrenze 1625 Flurstücksnummer 65,38 vorh. Höhen topographische Linie 5,00 Längenmaß 5,00 Parallelmaß 90° Winkelmaß topographische Linie Geometrische Eindeutigkeit / Plangrundlage Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Katasters mit Stand vom April erstellt, basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/UTM und hat cm-Genauigkeit. Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf den räumlichen Geltungsbereich und die zeichnerischen Festsetzungen. Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen. Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand), übereinstimmt und alle Begrenzungslinien entsprechend dieser Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt sind. Datum / Unterschrift Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 175). Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.															
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1. Dach- und Fassadengestaltung Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dacheindeckung und Gebäudehöhe sowie mit gleichen Fassadenmaterialien auszuführen. 2. Einfriedungen Einfriedungen sind ausschließlich in der Form von lebenden Schnitthecken aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste A zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Heckentopfzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. <table><tr><th colspan="2">Pflanzliste A: Gehölze für Schnitthecken</th></tr><tr><th colspan="2">Mindestqualität: Strauch/Heister, ohne Ballen, Höhe 80 - 120 cm</th></tr><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Rotbuche</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hamdbuche</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weißdorn</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr></table>		Pflanzliste A: Gehölze für Schnitthecken		Mindestqualität: Strauch/Heister, ohne Ballen, Höhe 80 - 120 cm		Botanischer Name	Deutscher Name	Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hamdbuche	Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Übersicht (ohne Maßstab)	
Pflanzliste A: Gehölze für Schnitthecken																	
Mindestqualität: Strauch/Heister, ohne Ballen, Höhe 80 - 120 cm																	
Botanischer Name	Deutscher Name																
Fagus sylvatica	Rotbuche																
Carpinus betulus	Hamdbuche																
Crataegus monogyna	Weißdorn																
Ligustrum vulgare	Liguster																
Hinweise		 STADT GEILENKIRCHEN Bebauungsplan Nr. 125 - Bauchem - Sittarder Straße Vorentwurf															

Erthwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Rheinischer Straße 6, 42699 Solingen Telefon: 02451 - 97318-0, eMail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am öffentlich bekannt gemacht.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Geilenkirchen am bis zum öffentlich ausliegen.	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 vom bis zum zu äußern.	5. Auslegungsbefehl Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	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 ausliegen.	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.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	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.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

1. Einsichtnahme von Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Geilenkirchen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.	2. 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 Immissionsschutz (LAI, www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	3. Erdbebengefährdung Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „3“. Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
1. Einsichtnahme von Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Geilenkirchen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.	2. 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 Immissionsschutz (LAI, www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	3. Erdbebengefährdung Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „3“. Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

bearbeitet: Schütt	gezeichnet: Michalke	
--------------------	----------------------	--