

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 125

– Bauchem – Sittarder Straße



Stadt Geilenkirchen

Juni 2025

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Bauherrengemeinschaft Bilmann

Herr Arthur Bilmann

Brahmstraße 1

52511 Geilenkirchen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schütt', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

i. A. M. Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 25-028

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

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, Spielekasinos, 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 abrücken.

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 NHN.

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, überdachte 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). Kunstrasenflächen 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

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 Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Pflanzliste A: Gehölze für Schnitthecken	
Mindestqualität: Strauch/Heister, ohne Ballen, Höhe 80–120 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

HINWEISE

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 „Leitfaden 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 „S“. Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), 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. 176).

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.