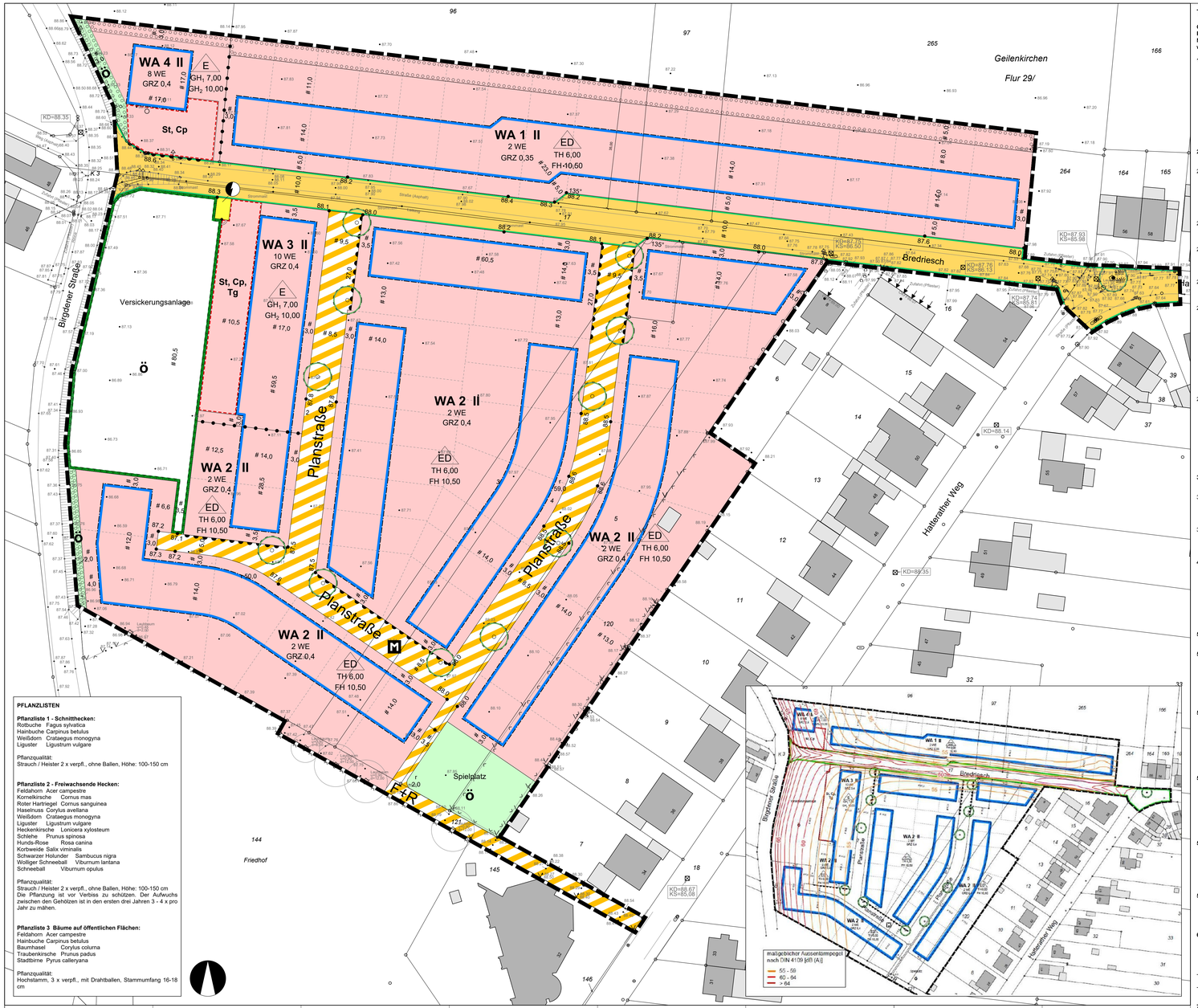


PFLANZLISTEN

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
Kortbweide 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 Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Baumhasel Corylus colurna
Traubenkirsche Prunus padus
Stadtbirne Pyrus calleryana

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT	GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT/GRUNDLAGE	BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom _____ aufgestellt worden.	Der Vorentwurf dieses Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am _____ als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.	Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand _____) übereinstimmt. Der Bebauungsplan -Planung- basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend dieser Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.	Büro RaumPlan Lüttcher Straße 10 - 12 52064 Aachen
Geilenkirchen, _____ _____ Bürgermeister	Geilenkirchen, _____ _____ Bürgermeisterin	Geilenkirchen, _____ _____ Bürgermeisterin	Geilenkirchen, _____ _____ Bürgermeisterin	Geilenkirchen, _____ _____ Bürgermeisterin	Geilenkirchen, _____ _____ Bürgermeisterin	Geilenkirchen, _____ _____ Öffend. bestellter Vermessungsingenieur	Aachen, _____ _____ Dipl.-Ing. U. Schruis Architekt Baussesor

Textliche Festsetzungen

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 §4Abs.3BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

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

werden gemäß §1Abs.6 Nr.1BauNVO 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 für das Hauptgebäude 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 Für Grenzgaragen gilt als Bezugshöhe die zukünftige Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Grenze zur Garagenzufahrt.

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

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

2.5 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.

2.6 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 2,00m 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 maximal 10 Wohneinheiten und innerhalb des WA 4 maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude 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 WA3 und WA 4 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 und WA 4 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 und WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Tiefgaragen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und in 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 sind 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 Straucharten 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. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind zum Schutz vor Außenlärm die Anforderungen der Luftschalldämmung für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten.

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_a) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018) nachzuweisen.

9.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Außenlärmpegel La vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2:2018-01.

9.3 Für Schlafräume sind, sofern im Nachtzeitraum (22:00 06:00 Uhr) der Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 von 45 dB(A) überschritten wird, geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

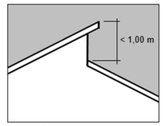
10.1 Dachform

10.1.1 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.

10.1.2 Die Dächer innerhalb des WA 3 und des WA 4 sind als Flachdach auszuführen.

10.1.3 Pultdächer dürfen an ihrer obersten Dachkante die zulässige Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

10.1.4 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.

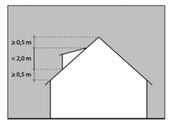


10.1.5 Bei Gebäuden gem. Ausnahmeregelung nach Nr. 6 sind lediglich Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° sowie Flachdächer zulässig.

10.2 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 0,50m betragen.



Änderungen nach der Offenlage sind rot gekennzeichnet.

10.3 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Das Anlegen von Schotter, Split-, Kies- und/ oder Kunststoffflächen ist unzulässig.

10.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und zu den Nachbargrundstücken 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. Zu Nachbargrundstücken sind anstelle von Heckenpflanzungen auch begrünte Zaunkonstruktionen aus Metall oder Drahtgeflecht zulässig.

10.5 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

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Deshalb wurde bereits eine Überprüfung auf Kampfmittel durchgeführt. Diese Überprüfung schließt weitere Funde nicht aus. Weitere Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Prospektion durchgeführt, die keine Indizien für eine bedeutende Bodendenkmalsubstanz ergeben hat. Auch bei zukünftigen Bodenbewegungen können jedoch archäologische Funde und Befunde auftreten. Diese 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 Regelung 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.la-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horren 109" im Eigentum der RWE Power AG und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg" im Eigentum des Landes NRW.

5. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

6. Erdbebengefährdung

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen des Bundeslandes NRW zur DIN 4149 (Juni 2006) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone3, Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
Anwendungsgebiete der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist einer zentralen Regenwasserversickerungsanlage im Westen des Plangebietes zuzuführen. Für das Volumen des Versickerungsbeckens ist ein Überflutungsnachweis aufgrund des anstehenden Baugrundes und des Versickerungsbeiwertes für ein 50-jährliches Regenereignis zu erbringen.
Es darf generell kein Schmutzwasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Somit sind Pkw-Reinigungen auf den einzelnen Grundstücken ausgeschlossen.
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

8.1 Zum Schutz von Brüten dürfen Rodungen nur vom 1.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Gefällte Bäume sind erneut auf Höhlungen zu untersuchen.

8.2 Als Ersatz für zwei Reviere der Feldlerche, ein Revier der Wachtel und ein Revier des Rebhuhnes sind 2 ha Ackerflächen entsprechend den Vorgaben des CEF-Leitfadens NRW (MULNV & FÖA 2021) zu extensivieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird vertraglich vereinbart.

8.3 Im Rahmen der Verkehrssicherschließung und der Bebauung müssen Tierfallen entschärft und Fallenwirkungen ausgeschlossen werden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten.

8.4 Bei der Beleuchtung der Baustellen ist auf helle Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten.
Bei der Beleuchtung zukünftiger Gebäude und Gärten ist die Abstrahlung in die offene Landschaft und in Richtung angrenzender Gehölze zu minimieren.

9. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Planzeichen für Bauleitpläne

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
2 WE — Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten

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

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl
II — maximale Anzahl Vollgeschosse
TH 6,00 — maximale Traufhöhe in Metern über Bezugshöhe
FH 10,50 — maximale Firsthöhe in Metern über Bezugshöhe
GH$_1$ 7,00 — maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugshöhe

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 Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M — Zweckbestimmung Mischfläche
F + R — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — Öffentliche Grünfläche

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

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. 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

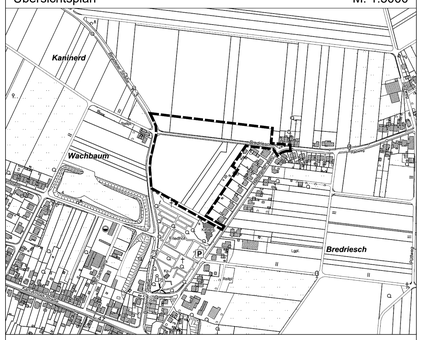
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
St, Cp — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
St, Cp, Tg — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen
Vorschlag Baumpflanzungen
Vorschlag Parzellierung, Vorschlag Einteilung Stellplätze
88.0 — Ausbauhöhen / Bezugshöhen (NHN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2024 (GV. NRW. S. 1172); Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323); Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741); §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444).

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

Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Geilenkirchen
Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt

Bearbeitungsstand: 11.06.2025

Bebauungsplan Nr. 119 'Gillrath - Bredriesch'

M. 1:500