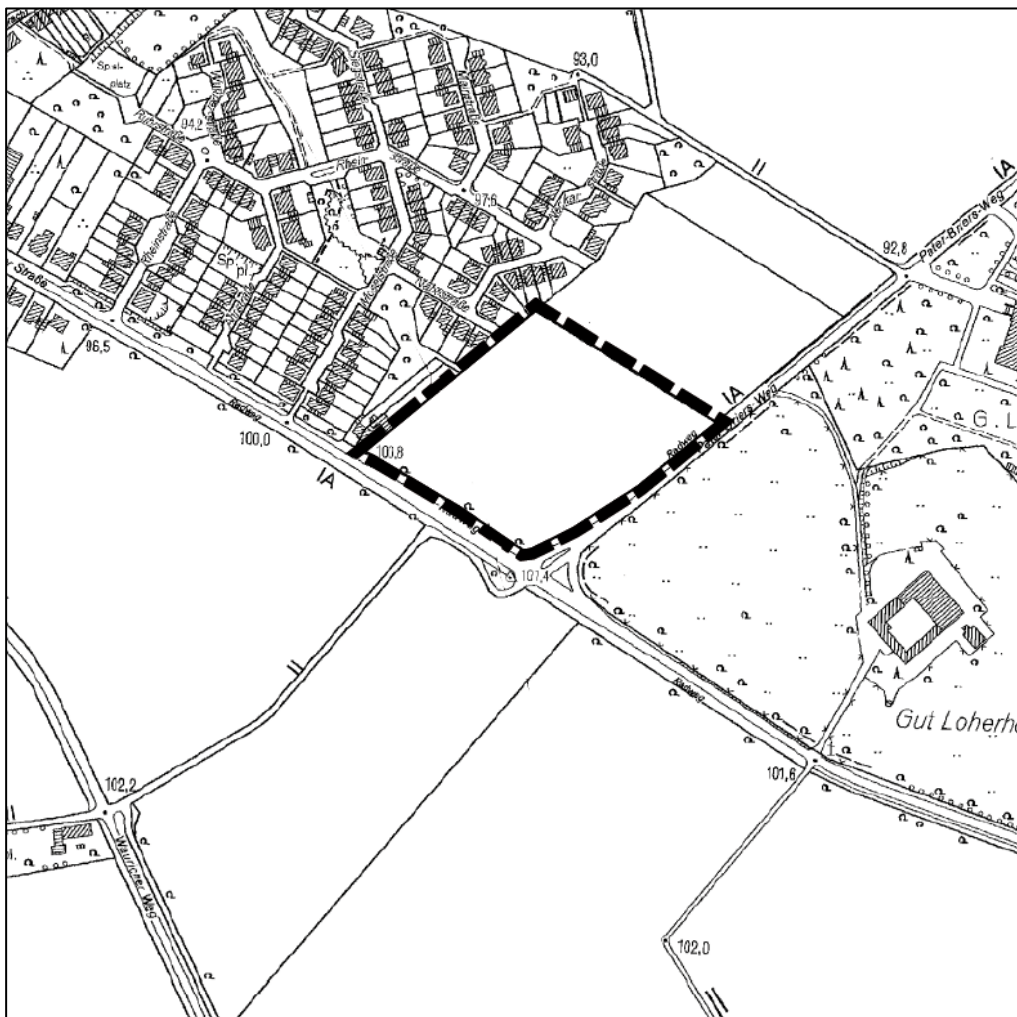




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 117 ,Am Gut Loherhof II'



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 innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes 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 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen

Die im Plan festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf NHN (Normalhöhennull).

2.2 Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen

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

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

Das Maß der Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen NHN und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

Das Maß der Gebäudehöhe GH_1 ergibt sich aus der Differenz zwischen NHN und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH_1 bis zu 1,00 m überschreiten.

Das Maß der Gebäudehöhe GH_2 ergibt sich aus der Differenz zwischen NHN und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

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

3.1 Überschreitung hinterer Baugrenzen

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.

3.2 Seitenabstände innerhalb des WA 3

Innerhalb des WA 3 müssen die Seitenwände einen Abstand zu seitlichen Grenzen privater Grundstücke von 4,00 m einhalten.

4. 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.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter 3.1 zulässig.

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)

Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

5.4 Stellplätze

Stellplätze sind generell in den für Garagen zulässigen Flächen und in den für Stellplätze 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 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anlage eines Seitengrabens zum Pater-Briers-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 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. Örtliche Bauvorschriften

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

8.1 Dachform

Dächer baulicher Anlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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.

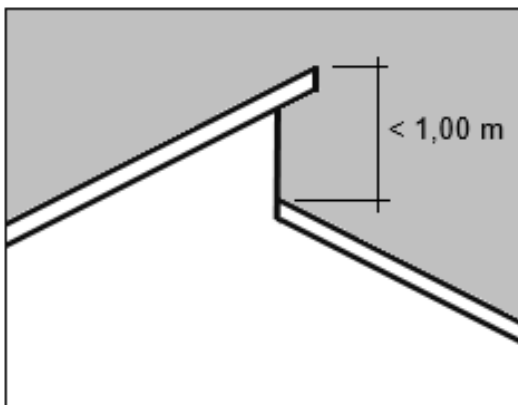
Innerhalb des WA 3 sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° zulässig.

Die Dächer innerhalb der WA 4 und WA 5 sind als Flachdach auszuführen.

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

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.

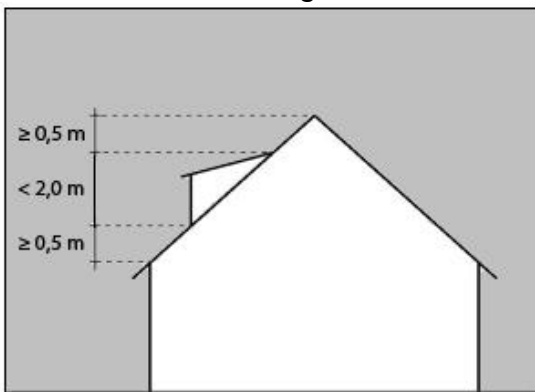


Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung sind lediglich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° sowie Flachdächer zulässig. Das Dach darf unter Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nicht als Satteldach ausgeführt werden.

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 Traulänge und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.

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



8.3 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht 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 unversiegelt 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

1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

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. 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.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Schnitthecken:

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Pflanzqualität:

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

Pflanzliste 2 - Freiwachsende Hecken:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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