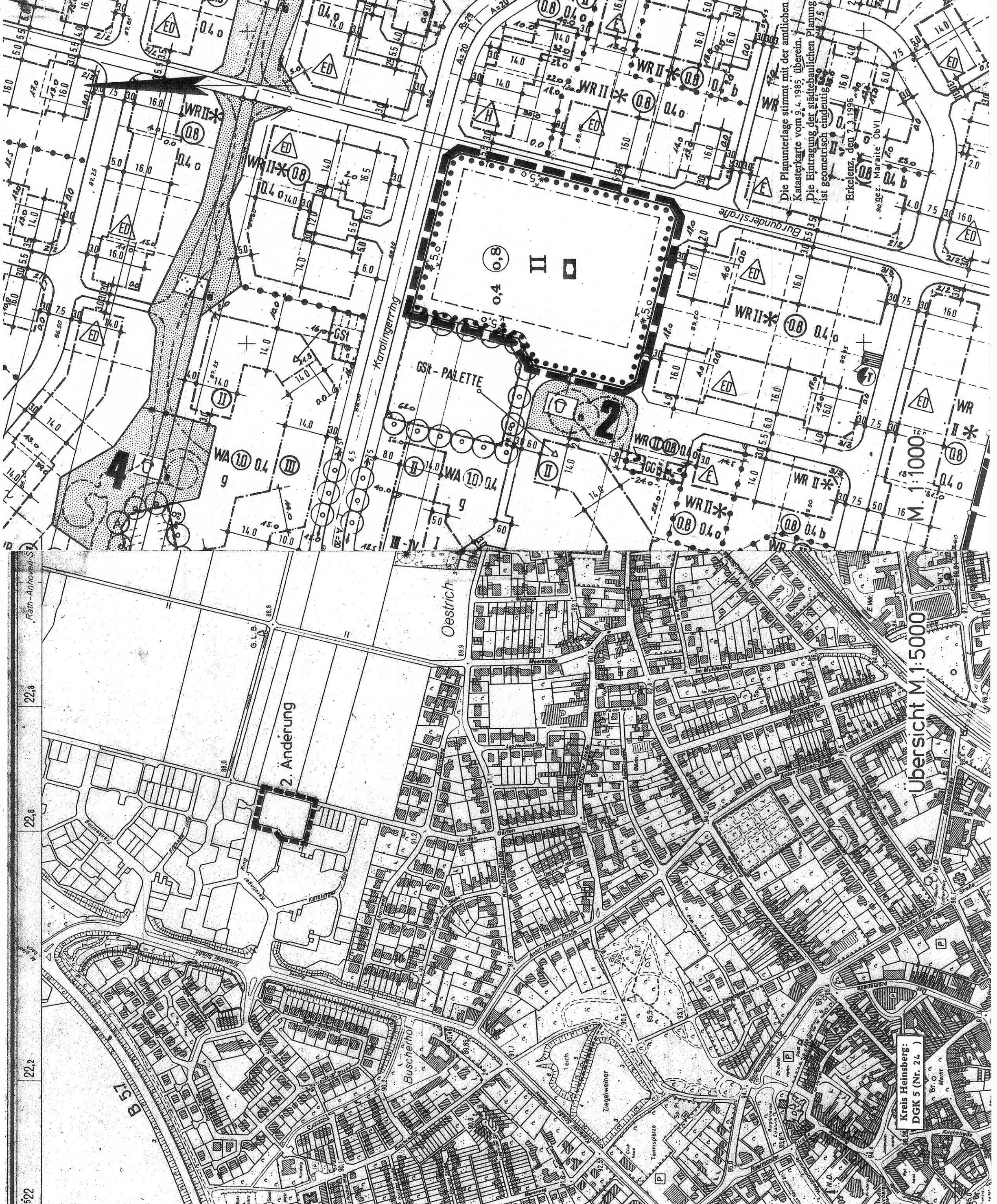




Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

- 0,8 Grundflächenzahl
- II Baugrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Strassenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" werden die Nummern 2.1 und 2.2 der Textlichen Festsetzungen aufgehoben. Die restlichen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" bleiben unverändert bestehen.

Begründung

- Lage und Größe des Planbereiches**
Der Planbereich besteht lediglich aus der Parzelle 21 der Flur 78, Gemarkung Erkelenz mit einer Größe von 4.350 m². Er liegt im Baugebiet Erkelenz-Nord südwestlich der Einmündung der Burgunderstraße in den Karolingerring am nördlichen Rand der Ortlage Erkelenz.
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz, rechtskräftig seit dem 30.12.1977, weist für den Bereich der Bebauungsplanänderung Wohnfläche (W) aus.
- Vorläuferplanungen**
Der Vorläuferplan, Bebauungsplan Nr. XX Erkelenz-Nord, rechtskräftig seit dem 09.08.1986, setzt für den Änderungsbereich "Reines Wohngebiet" (WR) bei teilweise zwingender Zweigeschossigkeit, teilweise Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze und offener Bauweise fest.
Die GRZ wurde mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft sind nördlich, östlich und südlich ebenfalls "Reine Wohngebiete" festgesetzt. Westlich grenzt eine Fläche für Spielplätze oder eine Parkanlage (im WA gelegen) sowie eine Grundfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" an.
- Ziel und Zweck der Planung**
In dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. XX Erkelenz-Nord sind im südöstlichen Bereich Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, auf der Einrichtungen des sozialen Sektors errichtet werden können.
Die Realisierung des o.a. Bebauungsplanes erfolgt in drei Bauabschnitten von West nach Ost. Hierbei liegen die oben beschriebenen Gemeinbedarfsflächen im dritten und letzten Bauabschnitt, dessen Realisierungszeitraum derzeit noch nicht absehbar ist.

Um den dringenden und stetig steigenden Bedarf an Kindergartenplätzen, resultierend aus den ersten beiden Bauabschnitten, abdecken zu können, soll die Parzelle 21 der Flur 78, Gemarkung Erkelenz von einem "Reinen Wohngebiet" in eine "Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" umgewandelt werden, auf der dann ein Kindergarten zur Deckung des oben genannten Bedarfes errichtet werden kann.

Erschließung

- Verkehrliche Anbindung**
Der Planbereich ist über den Karolingerring hauptsächlich erschlossen. Die Erreichbarkeit der südlichen Bereiche der Parzelle 21 durch den Karolingerring ist über die engere Burgunderstraße möglich bzw. im südlichen Bereich durch den östlichen Karolingerring.
- Ver- und Entsorgung**
Der Planbereich ist an das Ver- und Entsorgungsgesetz angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasserreinigungsanlage Erkelenz-Mitte zugeführt.
Der Aufwand dieses Wassers zu versickern, wäre unverhältnismäßig hoch, da auf dem Gelände eine nahezu undurchlässige Lössschicht aus mehreren Metern Mächtigkeit ansteht.
Eine oberflächennahe Versickerung ist somit aus technischen Gründen nicht möglich.
Die Schachtoversickerung schließt sich durch die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III a aus rechtlichen Gründen aus.
Demensprechend wird das Niederschlagswasser nach § 51 a Abs. 4 LWG in die o.a. Kanalisation eingeleitet.

Festsetzungen im einzelnen

- Die Baugrenzen der Parzelle 21 der Flur 78 werden entlang der östlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Lediglich im Westen wird der Versprung der Fläche nach Westen nicht durch die Baugrenze im Vorfeld, sondern durch die Baugrenze im Spielplatz, welcher den Grundstücksflächenrand so festlegt, daß für die konkrete Bauplanung genügend Spielraum besteht. Die GRZ bzw. GFZ ist der vorgesehenen Ausnutzung entsprechend mit 0,4 und 0,8 festgesetzt.
Die Bebauung wird als Baukörper mit höchstens zwei Geschossen festgesetzt.
- Weitere textliche Festsetzungen**
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XX Erkelenz-Nord gelten, so nicht ausdrücklich geändert, für die 2. Änderung unverändert.
- Eingriffsfestlegung**
Der Vorläuferplan der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord", Stadtmittel hat für den Änderungsbereich ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weitergehenden Eingriffe gem. § 8a Abs. 1 Bundesbaugesetz in Natur und Landschaft zu erwarten als bereits durch den Vorläuferplan planungsrechtlich abgedeckt.
Zwar entsteht ein größerer zusammenhängender Baukörper innerhalb des Änderungsbereiches, aber durch die benötigten Freiraumbereiche für den Kindergarten (300 qm pro Gruppe), die entsprechend eingegrünt werden, bedingt die Ausweisung der Freiraumbereiche für den Kindergarten gegenüber dem Vorläuferplan gerechnet. Besondere Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht vorgesehen.

Kosten

Der erforderliche Grunderwerb ist bereits getätigt. Die Stadt Erkelenz ist im Besitz der Parzelle 21 der Flur 78 Gemarkung Erkelenz.

Die Kosten für den Grunderwerb belaufen sich auf ca. 800.000 DM.

Die Errichtung des Kindergartens wird über einen freien Träger gewährleistet.

Die Stadt bleibt Eigentümer des Grundstückes, schließt jedoch mit dem freien Träger einen Erbbaupachtvertrag auf der Grundlage der Verordnung für Erbbaurechte vom 15.01.1919 ab.

Die Parzelle der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 10. 5. 1995 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XX zu ändern.
Diese Änderung erreicht die Berechnung 2. Änderung des Baugesetzbuches vom 25. 8. 1995 öffentlich bekanntgemacht.
Erkelenz, den 15. 3. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Clemens
Techn. Beigeordneter

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 10. 10. 1995 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX - einschl. örtl. Bauvorschriften - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.
Erkelenz, den 15. 3. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Jansen
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 5. 12. 1995 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23. 10. 1995 bis zum 23. 11. 1995 öffentlich auszulegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. 10. 1995 von der Auslegung unterrichtet.
Erkelenz, den 15. 3. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

gez. Jacobs
Techn. Beigeordneter

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erkelenz vom 12. 1. 1996 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 25. 8. 1995 öffentlich bekanntgemacht.
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieser Änderung sind.
Erkelenz, den 15. 3. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

gez. Clemens
Techn. Beigeordneter

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 01.20(2)

**2. Änderung
des Bebauungsplanes
Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Kindergarten)**

**Stadtbezirk
Erkelenz-Mitte**

Ausfertigung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 28. 6. 1996 öffentlich bekanntgemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX - einschl. örtl. Bauvorschriften - am 29. 6. 1996 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Erkelenz, den 1. 7. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).
in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 833).
Planzeichenverordnung vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419) geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).