

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-01-07/10

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Neumühle"

Stadtteil
Erkelenz

5. Ausfertigung

Diese Abchrift/Fotokopie des/der
3. Änderung des Bebauungs-
plans Nr. VII/1 Neumühle
stimmt mit dem vorgelegten Schrift-

stück überein.
Die Beglaubigung wird erteilt zur

Vorlage der als
Akteur

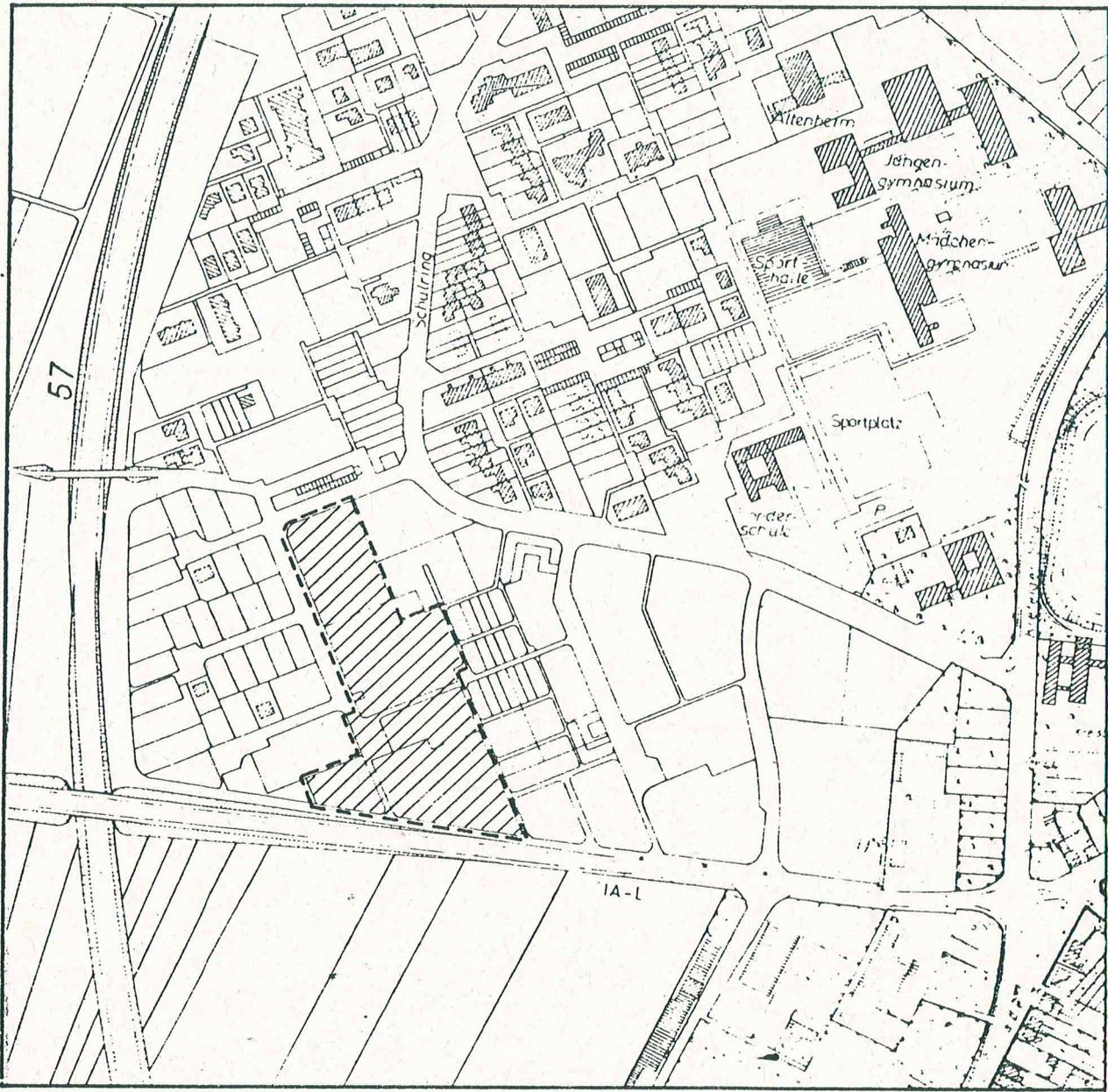
Erkelenz, den 12.6.84

Der Stadtdirektor
- Ordnungsamt -
im Auftrage



Rechtsbasis :

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341),
3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung
des Bundesbaugesetzes v. 21. 4. 1970,
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237),
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)



ÜBERSICHT

Maßstab 1: 5000

Begründung

zum Bebauungsplan für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1
"Neumühle", Stadtbezirk Erkelenz

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Neumühle" sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude mit einer max. Geschoßzahl zwischen drei und acht Geschossen zulässig. Nur ein geringer Teil der Grundstücke im Westen des Plangebietes ist für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese Festsetzungen entsprachen dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Gebiet zwischen alter und neuer B 57 und durchaus auch der Nachfrage, wie sie zum Zeitpunkt der Plankonzipierung bestanden hat.

Inzwischen hat sich der Bedarf weitgehend geändert. Das Einfamilienhaus in seinen verschiedenen Formen ist heute - und wohl auch in absehbarer Zeit - vor allem gefragt.

Um diesen Wünschen Rechnung tragen zu können, ohne dabei die Forderung nach einer möglichst hohen Verdichtung in diesem zentrumsnahen Bereich außer Acht zu lassen, wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 die Möglichkeit geschaffen für den Bau einer relativ großen Zahl von Einfamilienhäusern in unterschiedlicher Form.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 sollen nunmehr - mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer - die Festsetzungen im Bereich nordöstlich des Bischof-Ketteler-Hof geändert werden, damit auch dort das Einfamilienhaus - vom Gartenhofhaus bis zum Reihenhaus - zugelassen werden kann. Der Geltungsbereich ist etwa 2 ha groß.

Insgesamt können etwa 40 bis 50 Wohneinheiten errichtet werden. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage vorgesehen.

Im Interesse einer möglichst großen Wohnruhe müssen Garagen und Stellplätze auf dem dafür festgesetzten Flächen errichtet bzw. angelegt werden.

Nur die dafür besonders bestimmten Erschließungswege (4,00 m breit) dürfen von Versorgungsfahrzeugen und im Notfall auch von anderen Fahrzeugen befahren werden.

An diesen Wegen werden auch die Sammelplätze für Müllgefäße angelegt.

Diese Festsetzungen entsprechen den Absichten der Grundkonzeption für das Gesamtgebiet.

Die Wohngebäude auf der Fläche südöstlich der Straße "Lindemannhof" können nach Bedarf mit einem zusätzlichen zweiten Geschoß errichtet werden mit einer Grundfläche bis zu 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses.

Diese Erweiterung des Baukörpers ist auch noch möglich, wenn der Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt auftritt.

Um die Dachfläche des erdgeschossigen Teiles als Dachgarten o. Ä. nutzen zu können - wodurch gleichzeitig eine Vergrößerung der Freifläche bewirkt wird -, sind hier Flachdächer vorgeschrieben.

Als Begrenzung der Vorgärten werden im gesamten Geltungsbereich nur Rasenkantensteine zugelassen, um ein möglichst großzügiges Straßenbild zu erhalten.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bereits weitgehend fertiggestellte Kanalisierung des Gesamtplangebietes VII/1 gesichert.

Falls Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden sollten, ist eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG oder eine Grenzregelung gem. § 80 ff BBauG vorgesehen.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/1 werden der Stadt Erkelenz aufgrund der durch die vorliegende Änderung notwendigen Maßnahmen Kosten in Höhe von überschläglich etwa 100.000,-- DM entstehen, die in den Haushaltssatzungen 1976/77 vorgesehen werden.

Durch diese Änderung werden für diesen Geltungsbereich alle bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/1 aufgehoben.

Erkelenz, den 23. DEZEMBER 1976

GEZ. STEIN

GEZ. FRANZEN

GEZ. MATHISSEN

Bürgermeister

Ratsherr

Ratsherr

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Neumühle", Stadtteil Erkelenz, in der Zeit vom 19. OKTOBER 1976 bis 19. NOVEMBER 1976 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 23. DEZEMBER 1976 Der Stadtdirektor
In Vertretung:

GEZ. ESCHMANN

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplan für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1
"Neumühle", Stadtbezirk Erkelenz

GEMARKUNG Erkelenz

Flur 61 Parz.	9	1549 qm	Herz, Oskar
	10	186 qm	Stadt Erkelenz
	11	teilweise	Stadt Erkelenz
	12	5260 qm	Herz, Oskar
	13	2039 qm	Herz, Oskar
	15	teilweise	Stadt Erkelenz
	17	4204 qm	Herle, Maria, Essen-Bredeney
	79	teilweise	Herz, Oskar

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1
"Neumühle", Stadtbezirk Erkelenz

A. Art der baulichen Nutzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, bauliche Anlagen, die im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

B. Stellung der baulichen Anlagen

Die Außenwände von Wohngebäuden mit rechteckigem oder quadratischem Grundriß sind parallel oder im rechten Winkel zur nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Erkelenz, Flur 61, Nr. 11, zu errichten.

C. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachausbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Dachausbauten (Gauben) bei Dachneigungen von mind. 40° zugelassen werden.

Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 0.8 sind nur geneigte Dächer bis 35° zulässig.

Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 0.5 an der Straße "Lindemannhof" sind nur Flachdächer zulässig.

D. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 0.5 an der Straße "Lindemannhof" können Wohngebäude ein zusätzliches Obergeschoß erhalten, dessen Grundfläche höchstens zwei Drittel der Grundfläche des Erdgeschosses betragen darf.

E. Einfriedigungen

Einfriedigungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen an den Grenzen der Verkehrsflächen und bis zur Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen nur aus Rasenkantensteinen hergestellt werden. § 11 BauONW bleibt davon unberührt.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 21.07.76 gemäß § 2(1) BBauG vom 23.6.1960 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VII/1 NEUMÜHLE zu ändern.

Erkelenz, den 23.12.1976

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 21.07.76 gemäß § 2(6) BBauG vom 23.6.1960 beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 NEUMÜHLE offenzulegen.

Erkelenz, den 23.12.76

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 NEUMÜHLE hat als Entwurf gemäß § 2(6) BBauG vom 23.6.1960 in der Zeit vom 19.10.76 bis 19.11.76 mit Begründung offengelegen.

Erkelenz, den 23.12.1976

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 NEUMÜHLE ist gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung vom 22.12.76 als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 23.12.1976

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 NEUMÜHLE ist gemäß § 11 BBauG vom 23.6.1960 am 31.05.1977 Az.: 25.2.12-504-2603.77 genehmigt worden.

Köln, den 31.05.1977

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

GEZ. PAWELZYK

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 NEUMÜHLE ist gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 durch Bekanntmachung vom 15.07.77 am 16.07.77 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alle für den Geltungsbereich dieser Änderung bisher bestandenen Festsetzungen verlieren damit ihre Gültigkeit.

Erkelenz, den 02.08.1977

I.V.

GEZ. ESCHMANN

TECHN. BEIGEORNETER