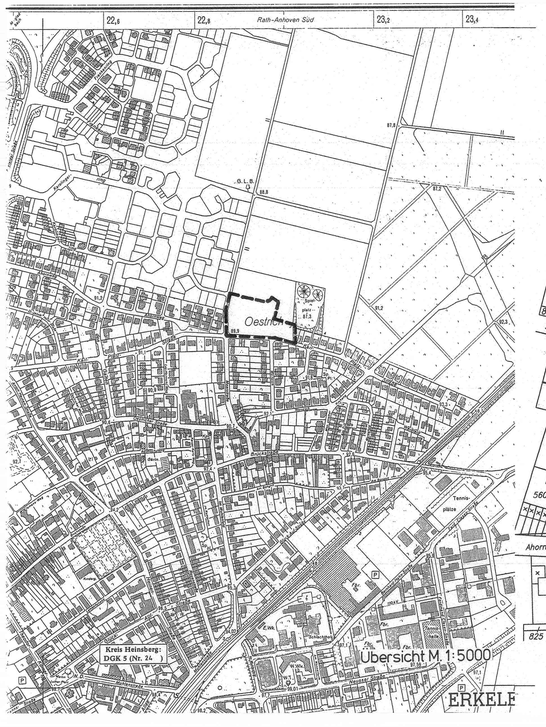

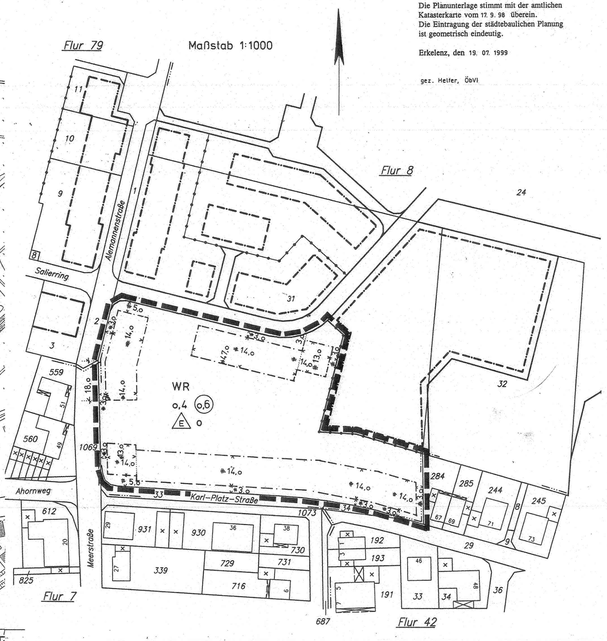

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte vom 11. 9. 98 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 19. 07. 1999

gez. Helfer, Öovi

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet
o,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
o,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Die gem. § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 13 Baunutzungsverordnung (Räume für freie Berufe) bleibt davon unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage des Bezugspunktes (2.6) um max. **6,1 m** überschreiten.

2.3 Begriffserklärung zur Traufhöhe
Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (2.6) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.4 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (2.6) um max. **8,5 m** überschreiten.
Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der baulichen Anlage, gemessen vom Bezugspunkt unter Punkt 2.6.

2.5 Erdgeschoss Fußbodenhöhen
Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (2.6) um max. **0,5 m** überschreiten.

2.6 Bezugspunkt gem § 18 Abs. 1 BauNVO
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Flurstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante des Mischprofils) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mit **zwei** Wohnungen festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen und Stellplätze können in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich der Gebäude zwischen Verkehrsfläche oder Grundstücksgrenze und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen errichtet werden.
Garagen und Stellplätze sind in den Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen und deren Verlängerung bis zur seitlichen Nachbargrenze (Vorgärten) unzulässig.
Garagen unterhalb der Wohnebene sind unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

1. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur für Gebäude zulässig, deren Traufhöhe **4,5 m**, gemessen vom Bezugspunkt nach Punkt **2.6 nicht überschreitet**
Ausnahmen sind unter Berücksichtigung von Satz 1 bis zu einer Breite von 1,80 m zulässig.
Die Summe der Breite von Gauben und Zwerchgiebeln, sowie Zwerchhäusern darf 1/3 der Gebäudebreite (Traufseite) nicht überschreiten.

2. Dachform
Es sind nur geneigte oder gewölbte Dächer zulässig.
Ausgenommen sind die Dächer einzelstehender Garagen und Carports.

III. Nachrichtliche Übernahme
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III-A der Wassergewinnungsanlage Erkelenz-Mennekrath.

IV. Hinweise
Der Planbereich liegt im Bereich der Auswirkungen des Braunkohletagebaus. Aufgrund der Sümpfungsmaßnahme kann es im Planbereich zu Bodensetzungen kommen.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 2. 3. 1999 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XX zu ändern. Die Änderung erhält die Bezeichnung 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX (Alemannenstraße)
Der Änderungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 5. 3. 1999 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 2. 9. 1999

gez. Jansen gez. Küppers

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 5. 3. 1999 erfolgte am 15. 3. 1999 die öffentliche Darlegung der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 2. 9. 99 Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 23. 4. 1999 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 3. 5. 1999 bis 4. 6. 1999 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. 4. 1999 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 2. 9. 99 Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 8. 3. 1999 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. XX zu ändern, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 2. 9. 99 Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 2. 3. 1999 beschlossen, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 2. 9. 1999

gez. Jansen gez. Küppers

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 1. 9. 1999 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 2. 9. 1999

gez. Clemens gez. Küppers gez. Jansen

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 3. 9. 1999 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX am 4. 9. 1999 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 6. 9. 99 Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.20 (5)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Alemannenstr.)

Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

. Ausfertigung

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung