

# Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp - Alemannenstraße), Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

---

## 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**

Gauben 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 Stümpfungsmaßnahme kann es im Planbereich zu Bodensetzungen kommen.