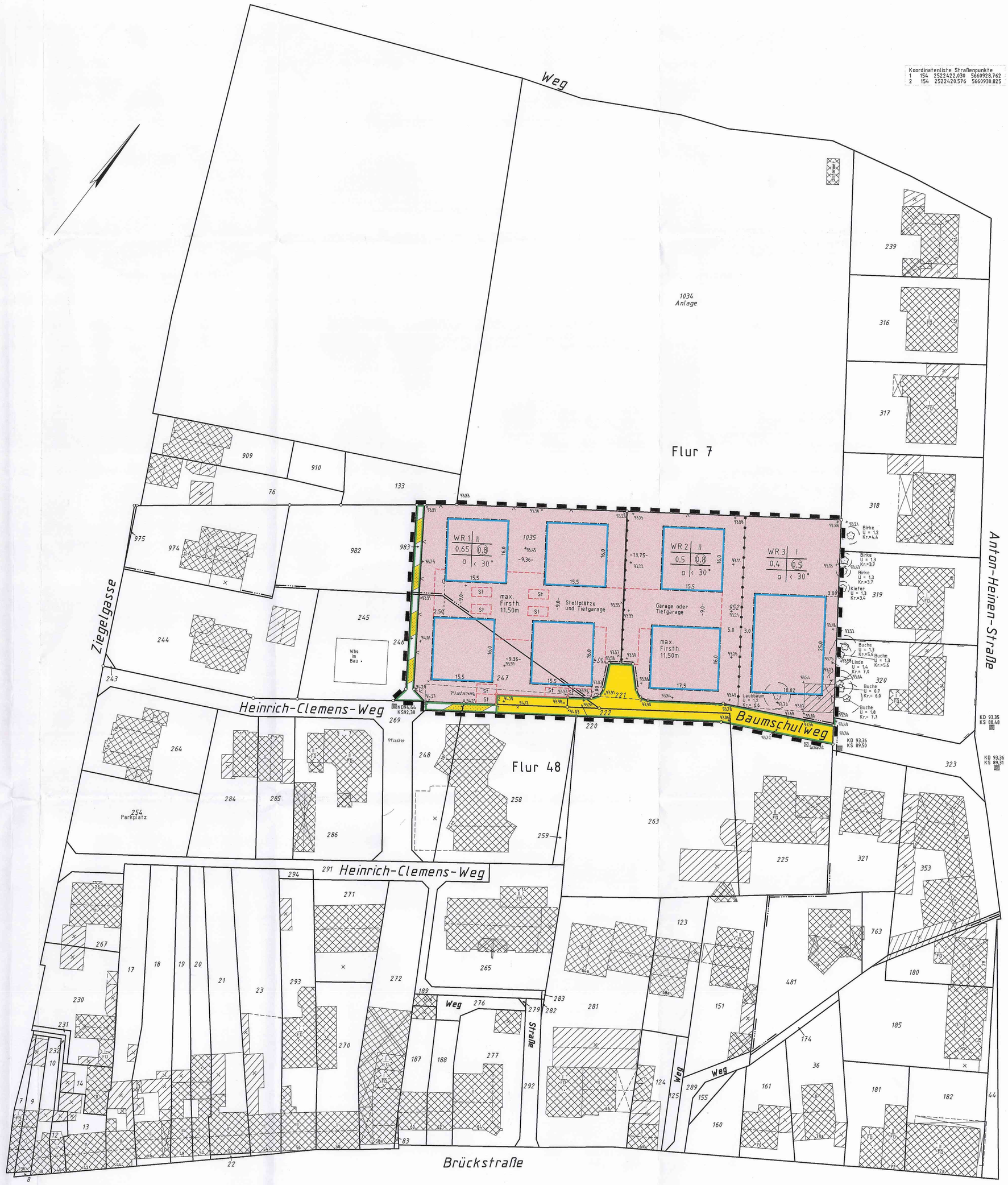


TEXTL. FESTSETZUNGEN:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 3 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.2.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 28 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze gem.§12 BauNVO

1.3.1 Garagen und Stellplätze
Im WR.1 Gebiet sind ebenerdige Garagen nicht zulässig.
Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze sind zulässig in den hierfür ausgewiesenen Bereichen.
Im WR.2 Gebiet sind Tiefgaragen oder ebenerdige Garagen in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig.
Im WR.3 Gebiet sind ebenerdige Garagen und Stellplätze, in den überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

1.4.1 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Fläche als Bezugspunkt zu nehmen.

1.4.2 Gebäudehöhe
In den Gebieten WR.1 und WR.2 wird die Fristhöhe mit max. 11.50m über dem unter 1.4.1 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.
Für die Bebauung in zweiter Reihe gelten die Bezugspunkte der Gebäude der ersten Reihe.

1.4.3 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird mit max. 0,5m über dem unter 1.4.1 beschriebenen Bezugspunk festgesetzt. Als Sockelhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens (Oberkante) im Erdgeschoß anzusehen.

1.6 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs.1 Ziff. 25a Bau GB

Die genauen Bepflanzungsmaßnahmen sind dem "Landschaftspflegerischer Begleitplan" zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW, Fassung 7.März 1995**

2.1 Dachneigung
Die max. Dachneigung beträgt 30°

2.2 Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht mehr als 10% versiegelt werden.

2.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen, welche an eine Verkehrsfläche grenzen, sind in einer Höhe von max. 1,00 m als lebende Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig.
Einfriedigungen, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche stoßen, sind ebenfalls als lebende Hecken bis 1,0 m zulässig.
Sichtschutzzäune sind nur zulässig in direktem Anschluß an die Bebauung.
Die max. Maße der Sichtschutzzäune beträgt 2,00m in der Höhe und 3,00m in der Länge.

3. **Hinweise**

3.1 Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer geologischen Verwerfungszone. Ungleichmäßige Setzungen sind auf Grund der Sümpfungsmaßnahmen bezüglich des Braunkohletagebaues nicht auszuschließen.

4. **Nachrichtliche Übernahme**

4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erkelenz - Mennekrath.

Art der baulichen Nutzung
§9(1)Nr.1 BauGB und §1 (2) Nr. 3 u. § 4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet (W R)

Maß der baulichen Nutzung
§9(1)Nr.1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO

z.B (0,5) Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§9(1) Nr.2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

O Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9(1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenverkehrsfläche

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Hecken
§ 9(1)25 Buchstabe a,b BauGB

Sonstige Planzeichen
§9(1)Nr.4 BauGB, §9(7) BauGB,

Begrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes

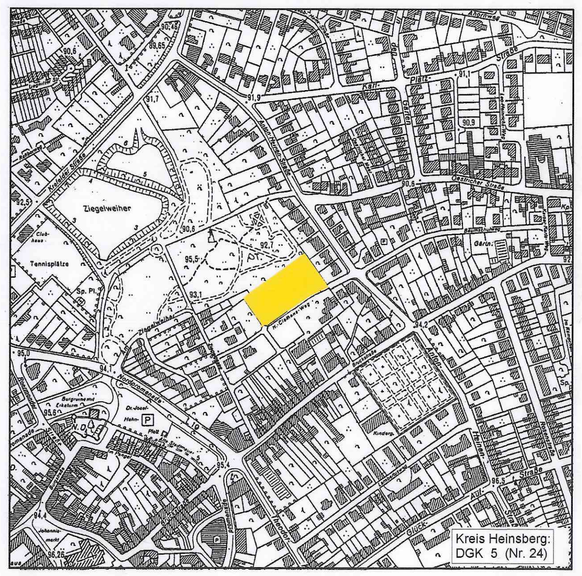
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 86 BauO NW und § 9 (4) BauGB

Max. Dachneigung ≢ ≤ 30°

Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- unterirdisches Gebäude
- offene Halle
- Kanaldeckel
- Zaun
- Baum Kronenradius maßstäblich
- Wassereinlauf
- KD94.44 KS92.38 Kanaldeckelhöhe Kanalsohlenhöhe
- x 91.67 Geländehöhe
- Mauer
- Flurgrenze



Übersicht Maßstab 1 : 5000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

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

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind
-Straßenausbauplanung des Ingenieurbüros Gietemann und Hamacher

-landschaftspflegerischer Begleitplan vom Dipl. Ing. Herbert Stegen

-Vorhaben- und Erschließungsplan der Architekturbüros Lennartz & Lennartz

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 24.11.1998 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 5 aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz vom 18.12.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 17.06.1999

gez. Jansen gez. Küppers

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 14.12.1998 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 5 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 19.07.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß

1. und Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz vom 18.12.1998 erfolgte am 07.01.1999 die öffentliche Darlegung mit der Gelegenheit zur Äußerung sowie zur Erörterung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 5 verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 19.07.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß

1. und Techn. Beigeordneter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 02.03.1999 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.III / 5 mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 17.06.1999

gez. Jansen gez. Küppers

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 5 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 05.03.1999 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.03.1999 bis 26.04.1999 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. u. 9. 3. 99 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den ~~17.06.1999~~ 19. 7. 1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß

1. und Techn. Beigeordneter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 5 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.06.1999 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 17.06.1999

gez. Clemens gez. Küppers gez. Jansen

Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erkelenz vom 16.07.1999 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 5 am 17.07.1999 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 19.07.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß

1. und Techn. Beigeordneter

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dipl.- Ing. Herbert Bommes
Dipl.- Ing. Ulrich Bommes
Öffentlich bestellte
Vermessungs-Ingenieure
Dahlener Straße 277
41239 Mönchengladbach

Ort: Mönchengladbach Datum: 16.7.1999

Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufnahme durch
Dipl.- Ing. Herbert Bommes
Dipl.- Ing. Ulrich Bommes
Öffentlich bestellte
Vermessungs-Ingenieure
Dahlener Straße 277
41239 Mönchengladbach
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Mönchengladbach, den 16.7.1999

Dipl.-Ing. U. Bommes Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl.- Ing. U. Bommes (O.b.V.)

STADT ERKELENZ

Az.:61 40 10.02.3/5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.III/5 "Baumschulweg"
STADTBEZIRK: ERKELENZ - Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 7 + 48

Maßstab 1 : 500 .Ausfertigung