



ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

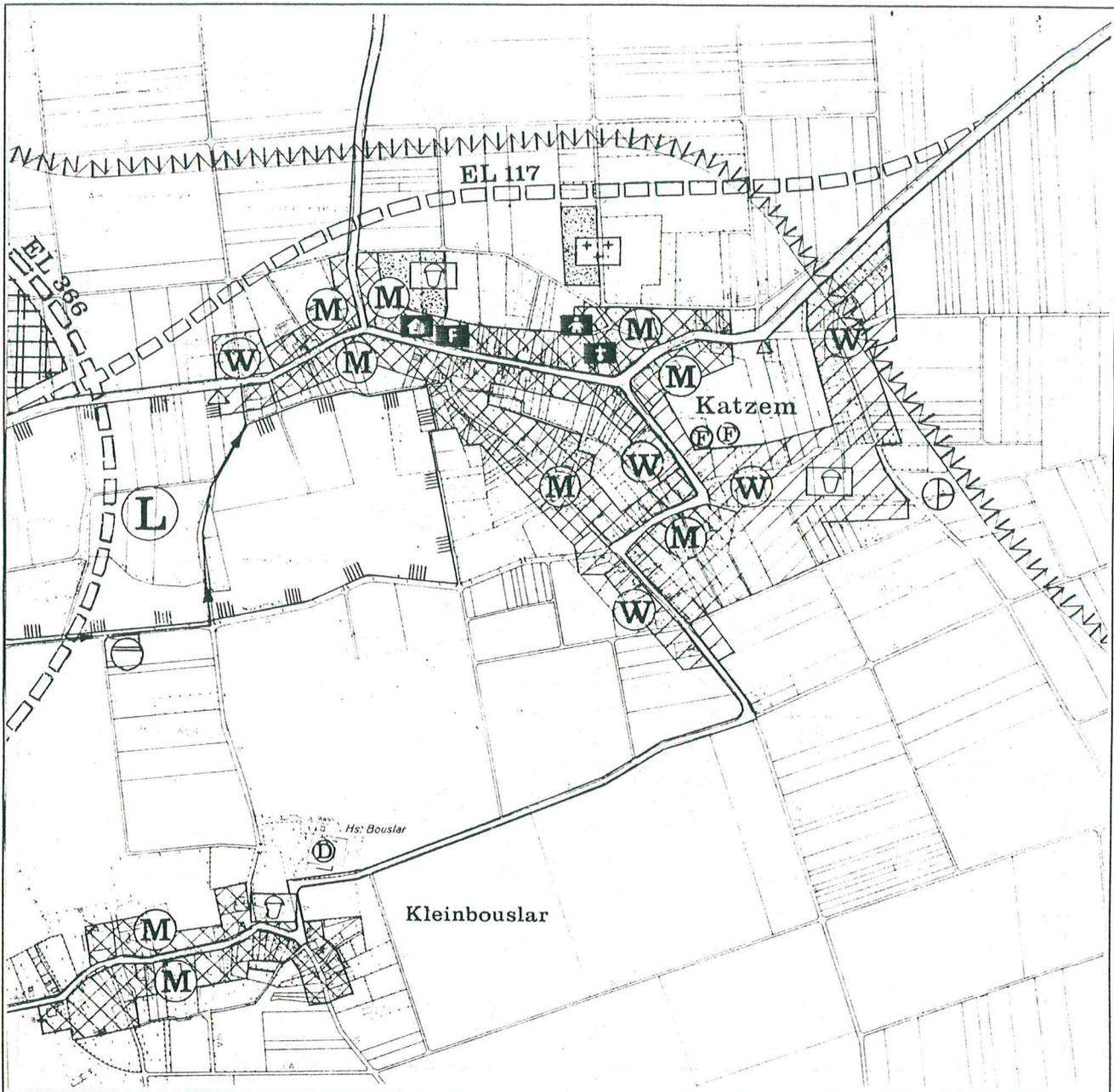
Dezernat IV-A Az.:612-o3-o5/4

Bebauungsplan Nr. V/4 „Katzem-Südlich der Vorstadt“ Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 7 und 24

Maßstab 1:500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617),
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom
03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes
zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von
Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979
(BGBl. I S. 949).

3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des
Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15.09.1977
(BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) und
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. V/4 „Katzem - Südlich der Vorstadt“, Stadtbezirk Lövenich

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planziel

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz und den darin dargestellten Entwicklungszielen soll neben der Stadtmitte und dem Stadtteil Gerderath auch der Stadtteil Lövenich als Entwicklungsschwerpunkt gefördert werden. In dem Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren, für den der Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, ist für Lövenich ein Zuwachs von etwa 800 Einwohnern errechnet worden, wofür eine Fläche von gut 20 ha Bauland bereitgehalten bzw. vorbereitet und erschlossen werden muß. Dabei ist noch immer das Einfamilienhaus in seinen verschiedenen Variationen die am meisten gesuchte Wohnform. Der Hauptanteil dieses für die weitere Entwicklung notwendigen Baugeländes wird naturgemäß in Lövenich selbst erschlossen. Nur ein geringer Prozentsatz davon kann in dem zum Bezirk Lövenich gehörenden Ortsteil Katzem zur Verfügung gestellt werden; hier werden in erster Linie Baugrundstücke für Interessenten aus Katzem selbst benötigt. Sie dienen der Eigenentwicklung, d. h. der Erhaltung des heutigen Bestandes.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. V/4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Erschließung und Bebauung eines Teiles dieser Baugrundstücke.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Süden des Ortsteiles Katzem etwa zwischen der Straße nach Kleinbouslar und der Straße Vorstadt und schließt noch einige Grundstücke an der Straße nach Kleinbouslar selbst ein. Er umfaßt eine Fläche von etwa einem Hektar.

Im Norden schließt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. V/1 "Katzem-Auf dem Hülgen" an, aus dem eine Parzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/4 übernommen werden muß, um die Straßenverbindung des neuen Baugebietes zur Straße Vorstadt zu sichern.

3. Planinhalt

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) bzw. Gemischte Baufläche (M) werden die nach Osten liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt als Fortsetzung der gleichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/1 auf den benachbarten Grundstücken. Die Grundstücke, die zur Altbebauung an der Straße nach Kleinbouslar hin liegen, werden als Dorfgebiet festgesetzt mit Rücksicht auf die hier bereits vorhandene und z. T. noch beabsichtigte Nutzung. Die Grundstücke an der Straße nach Kleinbouslar sind dann wieder Allgemeines Wohngebiet, was der derzeit bestehenden Nutzung und auch den Planzielen für die Zukunft entspricht.

Im Dorfgebiet müssen Anlagen und Einrichtungen zur Sammlung und Verarbeitung forst- und landwirtschaftlicher Erzeugnisse, soweit sie nicht dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb dienen, mit Rücksicht auf die bereits vorhandene und noch mögliche Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Das gilt auch für Intensivtierhaltungen ab einer bestimmten Größe und für Handwerksbetriebe, die nicht als nichtstörende Gewerbebetriebe angesehen werden können.

Im Interesse eines in sich abgestimmten städtebaulichen Gesamtbildes werden insbesondere auf den Baugrundstücken, die neu erschlossen werden, am Rand des Baugebietes nur Einzelhäuser und zum Ort hin nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Auch die Festsetzungen über Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens), über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über die Einfriedigung sind in der Absicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden, ein ansprechendes harmonisches Ortsbild zu erhalten.

Das Verbot von Garagen und Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen soll zu einem ungestörten, großzügigen Straßenbild führen, wozu die Vorschriften über die Einfriedigungen und über den Abstand, der zwischen Garage und Verkehrsfläche einzuhalten ist, zudem beitragen werden. Außerdem dienen diese Festsetzungen der Übersichtlichkeit der Verkehrsflächen und der angrenzenden Teile der Baugrundstücke. Durch den Mindestabstand, der zwischen Garage und Straßenfläche vorgeschrieben ist, wird zusätzlicher Abstellraum für parkende Fahrzeuge geschaffen.

Das angestrebte städtebauliche Ziel kann i. ü. durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen allein erreicht werden; Baulinien sind hierfür nicht erforderlich. Die dadurch gegebene größere Freizügigkeit hinsichtlich der Wahl des Standortes für ein neues Gebäude vor allem innerhalb des Dorfgebietes wird als erwünscht angesehen.

4. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden durch die Straße nach Kleinbouslar (Buschstraße) bzw. von der Straße Vorstadt aus über eine noch anzulegende Wohnstraße erschlossen. Über diese genannten Straßen ist das Baugebiet auch mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

Fußwegeverbindungen zur Ortsmitte gibt es zur Buschstraße und über eine noch zu verbreiternde Gasse zur Straße Vorstadt.

Für die von der Straße Vorstadt aus geplante Wohnstraße ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Verbundsteinen vorgesehen. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche etwa in der Mitte des neuen Baugebietes soll eine Baumreihe aufnehmen mit dazwischen angeordneten PKW-Stellplätzen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ohne Schwierigkeiten an das Energieversorgungsnetz der Westdeutsche Licht- und Kraftwerke AG (Elt) und an die Trinkwasserversorgung durch das Kreiswasserwerk angeschlossen werden.

Nach dem "Entwurf des Abwasserplanes der Stadt Erkelenz" ist Katzem nach einem im Jahre 1969 genehmigten Generalabwasserplan vollständig kanalisiert. Das Mischwassersystem funktioniert einwandfrei. Die im Jahre 1975 in Betrieb genommene Kläranlage westlich von Katzem, die die Stadtteile Katzem und Kleinbouslar entsorgt, ist bis zu 1.700 EGW aufnahmefähig.

Noch nicht vorhanden sind Anlagen zur Regenklärung. Ihr Bau ist für die Jahre 1982/83 vorgesehen. Außerdem ist ein Ausbau des Nysterbaches notwendig, der nach den vorliegenden Unterlagen derzeit nicht in der Lage ist, zusätzliche Wassermengen aufzunehmen. Bis zum Bau des für die Ortslage Katzem notwendigen Überlaufbeckens am Nysterbach muß die Bautätigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/4 deshalb zurückgestellt werden, soweit sie nach bisherigem Recht nicht schon zulässig war.

6. Verwirklichung

Sollten Bodenordnungsmaßnahmen in Form einer Grenzregelung gemäß § 80 ff BBauG nicht ausreichen oder nicht zustande kommen, ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des § 45 ff BBauG vorgesehen.

7. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse machen soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Aus den beabsichtigten Festsetzungen sind Nachteile irgendwelcher Art für das Umland nicht zu erwarten. Mit Schadenersatzansprüchen an die Stadt Erkelenz ist somit nicht zu rechnen.

8. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde am 10.04.1979 (Darlegung der Planziele) und am 15.05.1979 (Erörterung der Planziele) durchgeführt.

Neue planungsrelevante Gesichtspunkte wurden in diesen Terminen nicht vorgebracht.

9. Restriktionen

Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen, hervorgerufen durch Grundwasserabsenkungen als Folge des Braunkohleabbaues östlich der Stadt Erkelenz.

Außerdem erstreckt sich durch das Plangebiet eine römische und eine mittelalterliche Trümmerstätte, so daß mit Bodenfunden sicher zu rechnen ist. Auf die Vorschriften des Landesdenkmalgesetzes wird verwiesen.

10. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtliche Kosten in Höhe von überschläglich etwa 600.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1984/85 vorgesehen werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- | | |
|---------------------------------------------|---------------|
| . Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen | 350.000,-- DM |
| . Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | 230.000,-- DM |
| . Grunderwerb | 20.000,-- DM |

Erkelenz, den 24. 06. 1981

Bürgermeister	Ratsherr	Ratsherr
<i>gez. Stein</i>	<i>gez. Franzen</i>	<i>gez. Jansen</i>

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/4 "Katzem-Südlich der Vorstadt" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 31.07.1981 in der Zeit vom *14.08.1981* bis *15.09.1981* öffentlich auslegen.

Erkelenz, den *16.12.1981*

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

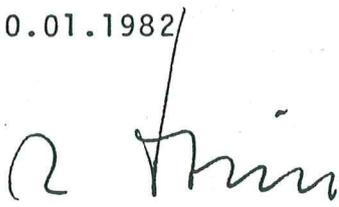
(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der in der Zeit vom 14.08.1981 bis 15.09.1981 stattgefundenen öffentlichen Auslegung, von der auch die zu beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V/4 "Katzem-Südlich der Vorstadt" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich, nicht vorgetragen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegungsbegründung und der Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.12.1981 als Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. V/4 "Katzem-Südlich der Vorstadt" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich.

Erkelenz, den 20.01.1982/


Bürgermeister


Ratsherr


Ratsherr

Gesehen:

Köln, den _____

Der Regierungspräsident

im Auftrage:

