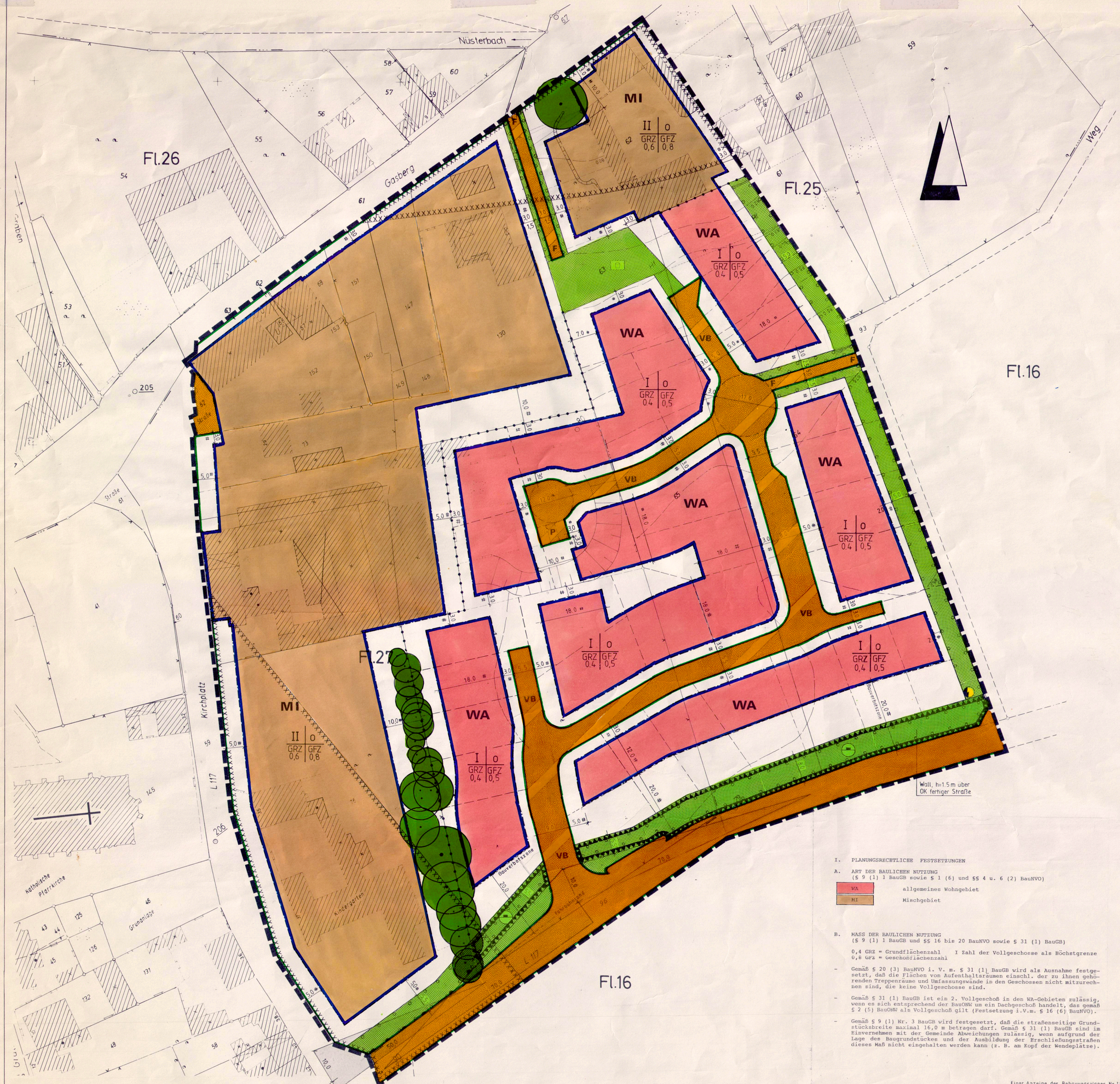


C. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

o — offene Bauweise

Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (gemäß § 22 (2) BauNVO).
Auf das Bebauungskonzept als Anlage zur Begründung wird hingewiesen.

Gemäß § 23 (3) BauNVO können Auskragungen (Hauseingangsüberdachungen, balkone u. dgl.) bis zu 1,50 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

D. FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB sowie §§ 12, 19 und 21a BauNVO)

1. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.
2. Garagen/Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. im Bauwich bzw. seitlich der Gebäude zwischen Verkehrsflächen und/oder öffentlichen Grünflächen und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen bzw. zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze zulässig.
   Der Zusammenhang mit den Gebäuden muß hergestellt werden, dieser kann auch durch Bauteile erreicht werden.
3. Die Anordnung von Stellplätzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie im Vorgartenbereich ist gem. § 12 (6) BauNVO ausgeschlossen.
4. Kellergaragen sind insgesamt unzulässig.
5. Es wird festgesetzt, daß Flächenanteile an Anlagen i. S. des § 9 (1) 22 BauGB gem. § 21a BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen sind. Gem. § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

E STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche L 117

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VB = Mischprinzip von Fahr- und Fußgängerverkehr
P = öffentliche Parkplätze
F = Fußweg

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Für die geometrische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist der Ausbauplan der Ingenieurplanung vom 16.11.1992 verbindlich. Er ist insofern Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Erschließungsflächen nach dem Mischungsprinzip gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen 1985 (EAE) festgesetzt.

Die im Plan mit F bezeichneten Verkehrsflächen dürfen außer von Rettungs- oder Bedienungsfahrzeugen, die im öffentlichen Auftrag eingesetzt sind, nicht befahren werden, d. h. diese Flächen dürfen nicht für die An- und Abfahrten zu oder von den Garagen, Stellplätzen und Grundstücksteilen herangezogen werden.

F. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

Elektrizität
US Umformerstation

Auf den Versorgungsflächen können Gebäude oder bauliche Anlagen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BauONW errichtet werden.
Die Gebäude und/oder baulichen Anlagen sind einzugrünen.

G. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 (1) 13 BauGB)

Hinweis: Auf gesonderte Festsetzungen wird verzichtet.
Die Versorgungsleitungen werden entsprechend dem Bauentwurf des Büros Ingenieurplanung vom 16.11.1992 verlegt.

H. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)

Spielplatz

I. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB)

Zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Verwallung maximale Höhe 1,50 m über Gelände

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - öffentlich - gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan

Der von der Ingenieurplanung aufgestellte Landschaftspflegerische Begleitplan und Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Die in dem vorgenannten Plan genannten Pflanzgebote sind entsprechend durchzuführen.
2. Die Bepflanzung ist in einem Raster 1 m x 1 m vorzunehmen.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nicht mehr als 15 % versiegelt werden.

J. FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE

(§ 9 (2) BauGB)

Erdgeschoßfußbodenhöhen
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird auf maximal 0,60 m über Mitte fertiger Straße festgesetzt. Bezugspunkt ist die Mitte des Gebäudes an der Straßenseite.
Diese Höhenfestsetzung gilt ebenso für die Fußbodenhöhe von Garagen.

K. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 (4) und (6) BauGB sowie § 81 BauONW)

A. DACHFORM UND DACHAUFBAUTEN

1. Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Pultdächer mit versetzter Satteldachfläche, Walmdächer vorgeschrieben.
   Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig (z. B. Flachdach bei Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten darf.
2. Drempel (O.K. Decke bis O.K. Dachhaut) sind bis zu 0,75 m zulässig. Ausnahmen hiervon sind bei Mauerrücksprüngen zulässig, die eine Länge parallel zur Hausfront = 50 % der Hausfrontlänge haben.
3. Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen vom Giebel einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der zugehörigen Traufläng betragen.
   Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut.
   Dacheinschnitte sind insgesamt nicht zulässig.

B. DACHNEIGUNGEN

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
38° bis 48°

C. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Stellplatznachweis:
   Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß § 47 BauONW wird festgesetzt: Beim Neubau eines Bauses sind für die erste errichtete Wohneinheit zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei gilt der Stauraum vor der Garage als Stellplatz.
   Für jede weitere Wohneinheit ist grundsätzlich ein Stellplatz nachzuweisen.
2. Garagen sind unter Einhaltung von 5,00 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

D. GESTALTUNG DER VORGÄRTEN, UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILE UND EINFRIEDIGUNGEN

1. Gestaltung und Einfriedigung von Vorgärten:
   Als Vorgarten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche bzw. für die Erschließung maßgeblichen Fußwege und der/den Gebäudeaußenkanten bzw. der/den verlängerten Gebäudeaußenkanten bis zur seitlichen Nachbargrenze.
   Vorgärten sind als Grünanlage herzurichten und zu unterhalten. Ausnahmen hiervon können bei einer nicht wohngemäßen Nutzung (z. B. Läden, Gaststätten, soziale und kulturelle Nutzungen o. ä.) zugelassen werden.
   Böschungen sind zur Vermeidung von Bodenerrosionen flächendeckend zu bepflanzen.
   Vorgarteneinfriedigungen im Bereich der Hausgruppen sind insgesamt unzulässig.
   Ansonsten dürfen Vorgärten - auch untereinander - nur mit lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe über angrenzende Verkehrsflächen eingefriedigt werden.
2. Gestaltung der sonstigen Grundstücksflächen:
   Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gem. § 4 BauNVO verbunden genutzt werden.

   Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BauONW.
3. Einfriedigungen zu öffentlichen Grünflächen und zu sonstigen nicht unter Ziffer 1. genannten Verkehrsflächen sind bis 1,50 m über den angrenzende Hausgartenniveau zulässig.
   Mauern sind jedoch nur zulässig, wenn sie um das Maß der beabsichtigten Höhe von der Grenze der öffentlichen Grünfläche bzw. Verkehrsfläche zurückversetzt werden oder wenn sie als Stützmauern unabdingbar sind.
   Lebende Hecken bleiben von der Festsetzung unberührt.

E. SONSTIGE PLANZEICHEN:

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenze

Flurgrenze

Höhenlinien

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

F. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 (6) BauGB)

Hinweis:
Sichtdreieck, zwischen 0,80 m und 2,30 m von dauernden Sichthindernissen freizuhalten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW S. 226 (SVG.NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Colmantstraße 14 - 16) unmittelbar zu melden.

Für das Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung erstellt worden (Gutachten Prof. Dr.-Ing. Karlhans Schormann v. 11.03.1988). Die dort enthaltenen Aussagen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Einwirkungen aus dem untertägigen Kohleabbau sind nicht auszuschließen. Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen sind.

G. HINWEISE, EMPFEHLUNEN:

Empfehlungen:

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

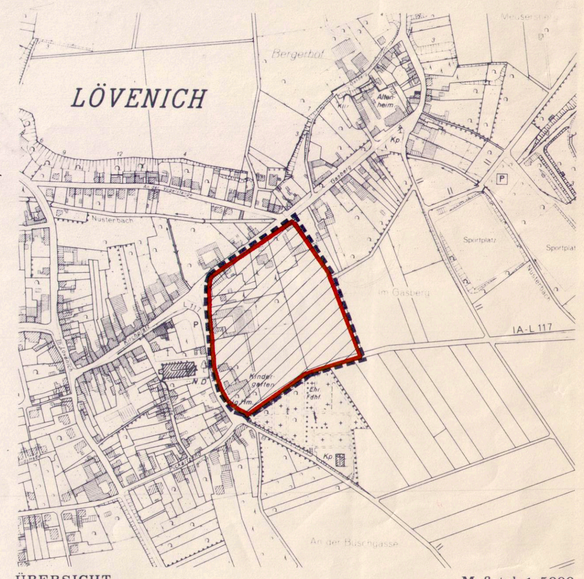
Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sollen in einer wasserdurchlässigen Deckschicht oder mit Belägen mit hohem Öffnungs- bzw. Fugenanteil befestigt werden.

Die im Grundstücksbereich angepflanzten Hecken und Sträucher sollen mind. 80 % aus einheimischen Laubgehölzen bestehen.

Auf jedem Grundstück soll mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum gepflanzt werden.

Zum Schutz der Biotopstrukturen soll die Anwendung chemischer Pflanzen- und Schädlingsbehandlungs- sowie Düngemittel unterbleiben.

Das anfallende Oberflächenwasser soll, soweit wie möglich, auf den Grundstücken versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Entsprechende Sammelbehälter oder Zisternen sollen auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden.



ÜBERSICHT — Maßstab 1:5000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung)** in der Fassung vom **23.01.1990** (BGBl. I S. **132**).
Planzeichenverordnung vom **18.12.1990** (BGBl. I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landesbauordnung)** in der Fassung vom 26.06.1984 (GV.NW. I S. 419), **geändert am 21.06.1988 (GV. NW. S. 359)**
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 2.4.87 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IX "Am Gasberg" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 3.4.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 1.3.1994

gez. Stein gez. Franzen gez. i.V. Mathissen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 1.10.1990 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. IX aufzustellen. Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 28.2.1994

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß

Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 14.9.1990 erfolgte am 18.9.1990 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. IX verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 14.9.1990 war am 18.9.1990 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 28.2.1994

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 16.12.1992 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IX einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 1.3.1994

gez. Stein gez. Clemens gez. i.V. Mathissen

Der Bebauungsplan Nr. IX hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erkelenz vom 8.1.1993 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.1.1993 bis 19.2.1993 – einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung öffentlich ausgelegen
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8.1.1993 von der Auslegung unterrichtet

Erkelenz, den 28.2.1994

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. IX – einschließlich örtlicher Bauvorschriften – ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 15.12.1993 mit Begründung als Satzung beschlossen worden
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind

Erkelenz, den 1.3.1994

gez. Stein gez. Clemens gez. i.V. Mathissen

Einer Anzeige des Bebauungsplanes Nr. IX beim Regierungspräsidenten in Köln gemäß §11 Baugesetzbuch bedurfte es gem. §2 Abs. 6 des BauGB-Maßnahmen-Gesetzes nicht.
~~Der Bebauungsplan Nr. IX ist gemäß § 11 des Baugesetzbuches~~
~~– einschl. örtl. Bauvorschriften – am dem Regierungspräsidenten in Köln angezeigt worden.~~
~~Der Regierungspräsident hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~
~~Der Regierungspräsident hat unter dem Aktenzeichen am erklärt, daß er eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend macht.~~

Erkelenz, den 28.2.1994

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. IX
~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erkelenz vom 21.1.1994 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. IX – einschließlich örtlicher Bauvorschriften – am 22.1.1994 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 28.2.1994

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß

Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 21.12.1992

gez. Heifer
Öffentl. best. Verm.ing.
Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
INGENIEURPLANUNG
Feldkamp + Lubenow + Wittschell + Partner
Rehmstraße 13 Postfach 1927 PLZ 49009
Telefon 05 41 / 8 30 03 Telefax 8 30 07
49080 OSNABRÜCK
Osnabrück, den 22.1.1993

Eversmann

STADT ERKELENZ

Az.: 612603.09

Bebauungsplan Nr. IX „Am Gasberg" Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 25 und 27

Maßstab 1:500

. Ausfertigung