

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp), Stadtbezirk Erkelenz-Mitte (Rechtskraft 09.08.1986) und seiner 4. Änderung (Rechtskraft 07.11.1998)

(Textliche Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ und für die 2., 3., 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX s. dort)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Gemäss § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO im „Reinen Wohngebiet - WR“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Allgemeine Wohngebietes (WA)

Gemäss § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet - WA“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -

Ziffer 4 Gartenbaubetriebe

Ziffer 5 Tankstellen

Ziffer 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Besondere Bauweise (b)

Die Gebäude sind in „halboffener Bauweise“ als Einzelbaukörper zu errichten. Es wird festgesetzt, dass die Gebäude auf der nördlichen Seite des Grundstückes auf die gemeinsame Grenze gebaut werden müssen, während zur südlichen Grundstücksgrenze die erforderliche Abstandsfläche einzuhalten ist.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

1.3.1 Baugebiete mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,8 (Familienhausbereiche)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäss § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Garagen und Stellplätze, die im Bauwich bzw. seitlich der Gebäude zwischen Verkehrsflächen und/oder öffentlichen Grünflächen und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen errichten werden sowie Nebenanlagen mit max. 30 cbm umbautem Raum ohne eigenen Grenzabstand auf dem gesamten Grundstück ab Hinterkante der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichteten Bebauung.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.3.2 Baugebiete mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,0 (Geschosswohnbereiche)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist die Einrichtung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche.

Einzelne Kellergaragen sind unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplätze können allerdings alternativ als Tiefgarage ausgeführt werden.

Bei einer Ausführung als Tiefgarage sind keine zusätzlichen überirdischen Stellplätze zulässig. Hiervon können Ausnahmen bei nicht wohngemäßer Nutzung von Räumen, Wohnungen oder Gebäudeteilen zugelassen werden. Die obere Decke einer Tiefgarage ist mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

1.3.3 Ausnahmeregelung zu den hinteren Baugrenzen

Bei Gebäuden, welche ohne Keller errichtet werden, ist eine ausnahmsweise Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen möglich, wenn die Traufhöhe des die Baugrenzen überschreitenden Bauteiles $\leq 3,0$ m beträgt.

1.4 **Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke wird gemäß § 23 (5) BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Weiterhin ist innerhalb der Sichtdreiecke sichtbehindernder Bewuchs > 0,5 m nicht zulässig (gem. § 9 (1) 25 b BBauG).

1.5 **Höhenlage baulicher Anlagen**

1.5.1 **Ergeschossfußbodenhöhen**

Die Erdgeschossfußbodenoberkanten baulicher Anlagen (ohne Nebenanlagen) dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt übersteigen:

bei ein- und zweigeschossiger Bebauung bis maximal 0,5 m.

Ausnahmsweise sind bei einer zweigeschossigen Bebauung bis maximal 0,8 m zulässig, falls die Errichtung im direkten Zusammenhang mit einer drei- bzw. viergeschossigen Bebauung erfolgt:

bei drei- und viergeschossiger Bebauung bis maximal 0,8 m

bei Nebenanlagen und Garagen generell bis maximal 0,5 m.

1.5.2 **Traufenhöhen**

Die Traufenhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt überschreiten:

bei Festsetzung II*

bis maximal 3,5 m oder

bis maximal 4,50 m, wenn die Firsthöhe 8,0 m nicht überschreitet

bei Festsetzung II

bis maximal 6,40 m

1.5.3 **Begriffserklärung zur Traufenhöhe**

Die Traufenhöhe ist die Differenz der Höhe von der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächenhöhe, in Höhe der Mitte der überbaubaren Fläche und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

1.6 **Das Anpflanzen von Bäumen**

Für die nach § 9 (1) Nr. 25 BBauG festgesetzten anzupflanzenden Bäume wird festgesetzt, dass nur Laubbäume verwendet werden dürfen. Ausnahmsweise ist ein Verschieben der Standorte bis zu 2,0 m zulässig, wenn dies durch besondere Umstände, wie z. B. die Lage von Versorgungsleitungen oder Ein- und Ausfahrten, begründet ist.

1.7 **Fußläufige Verbindungen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen**

Die durch $\longleftrightarrow$ festgesetzte Verbindung kann je nach Erfordernis der späteren Detailplanungen ausnahmsweise um $\pm 5,0$ m verschoben werden. Eine Ausbaubreite von 3,0 m darf nicht unterschritten werden.

1.8 **Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG**

1.8.1 **Schallschutzmaßnahme entlang der Krefelder Straße, Nordtangente und Bundesbahn**

Entsprechend der Schallschutzuntersuchung der Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH (SWA), Aachen, vom 24.09.1984, wird folgendes festgesetzt:

- Entlang der Krefelder Straße und der Nordtangente bis zur Einmündung Mennekrather Kirchweg einschließlich der Ausläufer in das Baugebiet ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m über OK Gelände Baugebiet herzustellen.
- Entlang der Nordtangente zwischen Einmündung Mennekrather Kirchweg und Bundesbahnstrecke ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m über OK Gelände Baugebiet herzustellen. Zusätzlich muss eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m auf der Krone des Lärmschutzwalles errichtet werden.
- Die Textliche Festsetzung 1:8.1, Punkt 3, wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz vom 09.04.1986 eindeutig formuliert. Sie lautet wie folgt:
„Für Bauvorhaben, die innerhalb der mit  gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen erforderlich:
a) Für das 1. Obergeschoss (bzw. Dachgeschoss bei eingeschossiger Bauweise)
Außenwand $R_{w,erf} = 30$ dB
Dach $R_{w,erf} = 30$ dB
Fenster $R_{w,erf} = 25$ dB.“

- b) Ab dem 2. Obergeschoss (einschl. der Dachgeschosse)
 Außenwand $R_{w,erf} = 35 \text{ dB}$
 Dach $R_{w,erf} = 35 \text{ dB}$
 Fenster $R_{w,erf} = 30 \text{ dB.}$

Der Inhalt dieser Festsetzung ändert sich dadurch nicht.

1.8.2 **Schallschutzwälle im Bereich von Bolzplätzen**

Die Mindesthöhe der Schallschutzwälle zwischen den Bolzplätzen und den Baugrundstücken wird auf 2,5 m über Höhenlage der Bolzplätze festgesetzt.

1.9 **Gemeinschaftsstellplätze (GSt - 0,8 m)**

entfällt

1.10 **Gemeinschaftsstellplätze (GSt - Palette)**

Für die Höhenlagen der Ebenen wird folgendes festgesetzt:

Ebene 1 = mindestens - 1,5 m

Ebene 2 = maximal + 1,0 m

Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche.

1.11 **Ausnahme gemäß § 21 a (2) BauNVO**

Ausnahmsweise ist es zulässig, dass den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO zugehörige Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG für notwendige Garagen und Stellplätze hinzugerechnet werden.

Kennzeichnung gemäß § 9 BBauG

Das Gebiet des Bebauungsplanes XX liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BBauG

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Erkelenz.

Die Vorschriften der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wasserwerke der Stadt Erkelenz vom 25.07.1973“ sind zu beachten.

Hinweise

AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XX werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. III A/1 und III A/2 „Oestrich“, Bezirk Erkelenz-Mitte, einbezogen. Diese Teilbereiche werden durch besondere Verfahren aus den genannten Bebauungsplänen entlassen.

GRUNDWASSERABSENKUNG

Es besteht für das Plangebiet Gefahr von Absenkungen als Folge der durch den Braunkohlenabbau verursachten Grundwasserabsenkung.

INTEGRIERTE GARAGENANORDNUNG IM ERDGESCHOSS

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen  sollte bei den fahrmäßig erschlossenen Bereichen mindestens eine Garage in das Erdgeschoss des Baukörpers mit integriert werden. Dies gilt insbesondere für die Gebäude, die ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Empfehlung erfolgt, um den erforderlichen Anteil an Garagenhöfen so gering wie möglich zu halten.

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Sichtdreiecke

Im Plangebiet sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Vor Beginn von Bodenbewegungen ist das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn zu informieren.

Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmal-schutzgesetz) vom 11.03.1980 wird hingewiesen.

Die nachstehenden Festsetzungen sind der „Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp)**, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte vom 05.11.1986 und ihrer 1. Änderung vom 18.03.1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1998 entnommen. Sie sind in den Bebauungsplan als **Nachrichtliche** Übernahme gem. § 9 (6) B BauG und § 9 (6) BauGB aufgenommen worden:

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 81 BauONW, Fassung 1984 und gem. § 86 BauONW, Fassung 1995

2.1 Außenmaterialien (ersatzlos gestrichen)

2.2 Dacheindeckungsmaterialien (ersatzlos gestrichen)

2.3 Dachneigungen

Für die „Reinen Wohngebiete - WR“ und „Allgemeinen Wohngebiete - WA“ werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

II * 22 - 45 °

II 22 - 35 °

III 22 - 35 °

III - IV 22 - 35 °

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind diejenigen überbaubaren Grundstücksflächen, für die eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist und die unmittelbar an eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung einer höheren Geschosshöhe grenzen.

2.4 Gemeinschaftsgaragen

2.4.1 Traufenhöhen (ersatzlos gestrichen)

2.4.2 Baufluchten entlang der Fahrgassen

Die Gemeinschaftsgaragen sind zwingend an die Fluchten der Fahrgassen heranzubauen.

Die Baufluchten werden bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinien bzw. die festgesetzten „zwingenden Baufluchten“ beiderseits der Fahrgassen.

2.5 Vorgärten und Einfriedigungen

2.5.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche bzw. für die Erschließung maßgeblichen Fußwege und der/den Gebäudeaußenkante/n bzw. der/den verlängerten Gebäudeaußenkante/n bis zur seitlichen Nachbargrenze.

Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten. Ausnahmen hiervon können bei einer nicht wohngemäßen Nutzung (z.B. Läden, Gaststätten, kirchlich-kulturelle Nutzungen o.ä.) zugelassen werden.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen der Vorgärten untereinander sind nicht zulässig.

Zulässig sind Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen hin wie folgt:

- bei Verkehrsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden, sowie Fußwegen, die der Erschließung der Gebäude dienen
bis maximal 0,5 m Höhe über angrenzende Verkehrsfläche, jedoch mindestens 0,5 m gegenüber der Verkehrsfläche zurückversetzt,
- bei Verkehrsflächen, die im Trennprofil ausgebaut werden
bis maximal 0,5 m Höhe über angrenzende Verkehrsfläche.

2.5.3 Sonstige Einfriedigungen von Flächen außerhalb der Vorgärten, die an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzen

Einfriedigungen zu öffentlichen Grünflächen und zu sonstigen, nicht unter Ziffer 2.5.2 genannten Verkehrsflächen hin sind nur zulässig

bis 2,00 m über angrenzenden Hausgärten.

Mauern sind jedoch nur zulässig, wenn sie um das Maß der beabsichtigten Höhe von der Grenze der öffentlichen Grünfläche bzw. Verkehrsfläche zurückversetzt werden.

Lebende Hecken bleiben von der o.a. Festsetzung (Ziffer 2.5.3) unberührt.