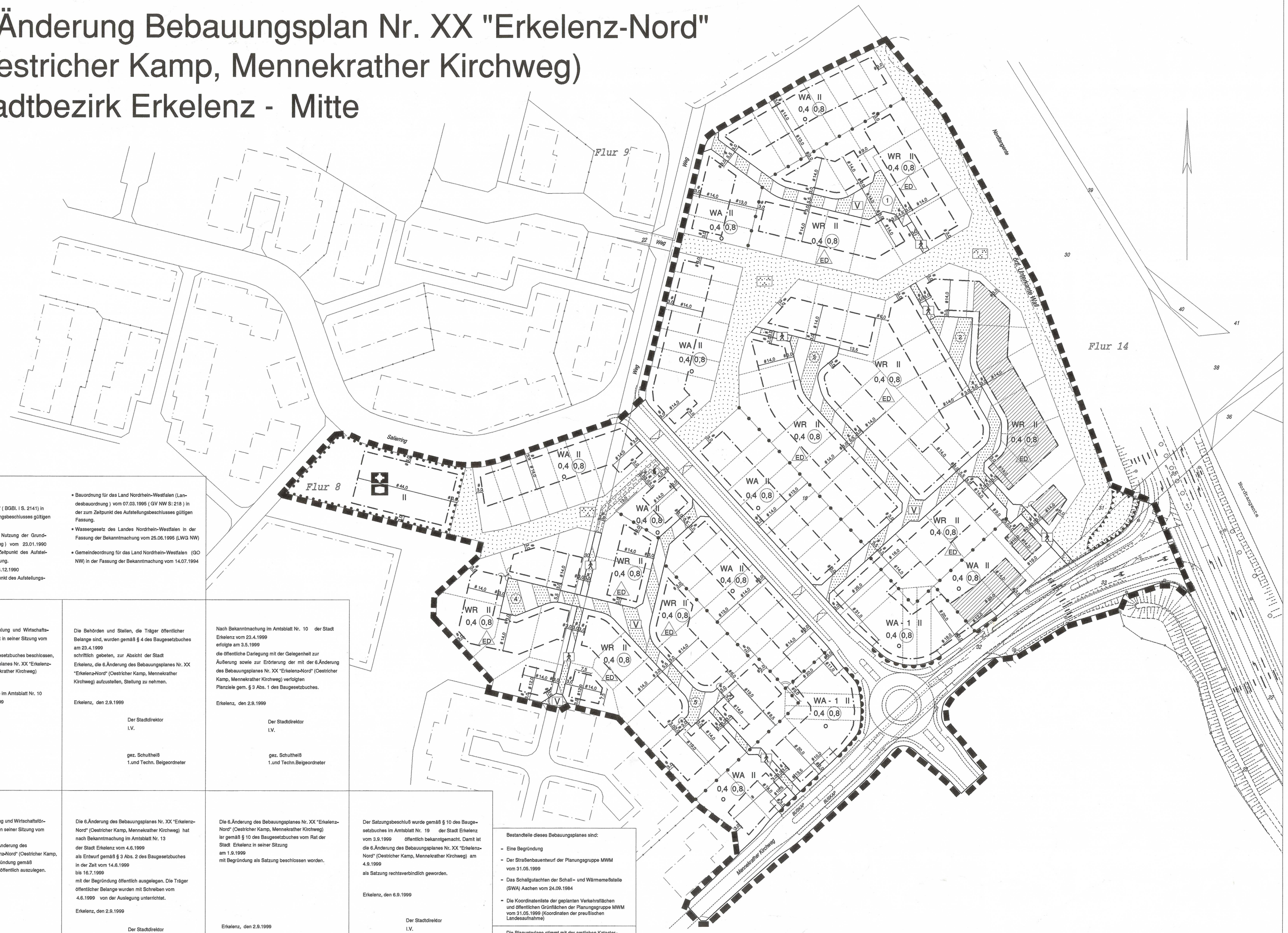
6. Änderung Bebauungsplan Nr. XX "Erkelenz-Nord"
(Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg)
Stadtbezirk Erkelenz - Mitte



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.
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (LWG NW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 2.3.1999 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzbuches beschlossen, die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg) aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 23.4.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 2.9.1999

gez. Jansen gez. Küppers

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 23.4.1999 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg) aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 2.9.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß
1.und Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 23.4.1999 erfolgte am 3.5.1999 die öffentliche Darlegung mit der Gelegenheit zur Äußerung sowie zur Erörterung der mit der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg) verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 2.9.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß
1.und Techn.Beigeordneter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 1.6.1999 beschlossen, den Entwurf der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg) mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 2.9.1999

gez. Jansen gez. Küppers

Die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg) hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 4.6.1999 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.6.1999 bis 16.7.1999 mit der Begründung öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.6.1999 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 2.9.1999

Der Stadtdirektor
I.V

gez. Schultheiß
1.und Techn. Beigeordneter

Die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg) ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 1.6.1999 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 2.9.1999

gez. Clemens gez. Küppers gez. Jansen

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 3.9.1999 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg) am 4.9.1999 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 6.9.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß
1.und Techn. Beigeordneter

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- Eine Begründung
- Der Straßenbauentwurf der Planungsgruppe MWM vom 31.05.1999
- Das Schallgutachten der Schall- und Wärmemeßstelle (SWA) Aachen vom 24.09.1984
- Die Koordinatenliste der geplanten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen der Planungsgruppe MWM vom 31.05.1999 (Koordinaten der preußischen Landesaufnahme)

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte vom 22.7.1998 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Erkelenz, den 26.8.1999

gez. Heller , ÖbVI

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach §9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB

1.1 WR – Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 WA – Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 Abs.1 Ziffer 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.1.1 Traufhöhe

Die Traufhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage des Bezugspunktes (2.1.5) im WR um maximal 4,5 m, im WA und WA-1 um maximal 6,1 m überschreiten.

2.1.2 Begriffserklärung zur Traufhöhe:

Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (siehe Punkt 2.1.5) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.1.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (2.1.5) um maximal 8,5 m überschreiten.

2.1.4 Erdgeschoß Fußbodenhöhen

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (2.1.5) um maximal 0,5 m überschreiten.

2.1.5 Bezugspunkt

Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Flurstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/ Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.
Das WA-1 bleibt davon unberührt.

4. Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB in Verbindung mit § 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.

5. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

Schallschutzmaßnahme entlang der Nordtangente

Entsprechend der Schallschutzuntersuchung der Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH (SWA) Aachen vom 24.09.1984 wird folgendes festgesetzt:
Entlang 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.

Für Bauvorhaben, die innerhalb der mit ▨ gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den Obergeschossen und/oder Dachgeschossen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen erforderlich :

- Außenwand $R_{w,ges}$ = 35 dB
- Dach $R_{w,ges}$ = 35 dB
- Fenster $R_{w,ges}$ = 30 dB

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 BauONW

1. Untergeordnete Bauteile

Zwerchhäuser und Erker über mehrere Geschosse sind grundsätzlich zulässig, ihre Breite darf aber ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur für Gebäude zulässig, deren Traufhöhe 4,5 m, gemessen vom Becugspunkt nach Punkt 2.1.5 nicht überschreitet.

Gauben sind unter Berücksichtigung von Satz 1 bis zu einer Breite von 1,8 m zulässig. Die Summe der Breite der Gauben darf 1/3 der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.

3. Dachform

Es sind nur geneigte und gewölbte Dächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Dächer einzelstehender Garagen und Carports.

4. Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen seitlichen Gebäudeaußenkante bzw. der verlängerten Gebäudeverdertanten bis zur seitlichen Nachbargrenze. Die Vorgärten sind abgesehen von Zufahrten und Hauswegen gärtnerisch zu gestalten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade zulässig. Sie sind bei Wohngebäuden auf die Erdgeschoß und auf die Brüstungshöhe des 1.OG zu beschränken. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,60 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III-A der Wassergewinnungsanlage Erkelenz – Mennekrath.

IV. HINWEISE

Der Planbereich liegt im Bereich der Auswirkungen des Braunkohlentagebaus. Aufgrund der Sümpfungsmaßnahme kann es im Planbereich zu Bodensetzungen kommen.

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB und §§3 und 4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) , als Höchstmaß
z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) , als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse , als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze
o Offene Bauweise
ED nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf
§9 Abs. 1 Ziff.5

Flächen für den Gemeinbedarf
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Ziff. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung : V Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgänger Fuß- /Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
§9 Abs.1 Ziff. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung : Trafo

Grünflächen
§9 Abs.1 Ziff.15 BauGB

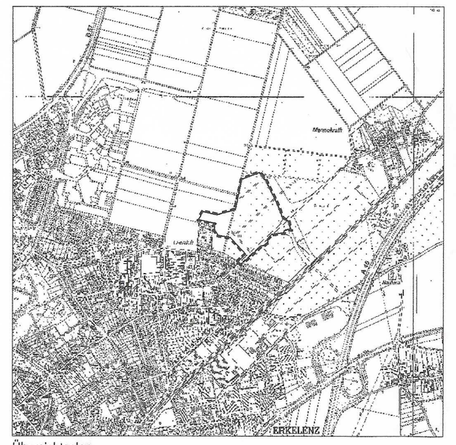
Grünflächen öffentlich
Parkanlage

Sonstige Planzeichen
§9 Abs.1 Ziff. 21+24 BauGB, §9 Abs.7 BauGB, § 16 Abs.5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger
Schallschutzanlage
Passive Lärmschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen Ziffer 5

Sonstige Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1 Nummerierung der Platzanlagen



Übersichtsplan
Maßstab 1 : 5000 im Original

Stadt Erkelenz
Az.: 61 26 02.20(6)

6. Änderung Bebauungsplan Nr. XX "Erkelenz - Nord"
(Oestricher Kamp, Mennekrather Kirchweg)
Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

Planverfasser:
Planungsgruppe MWM
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.: (0241) / 500074 - 75

Gemarkung Erkelenz
Flur 8,14
Maßstab 1:1000 Stand : 06.1999 Ausfertigung