I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB sowie §§ 1 (6) und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

B. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

(1,0) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

C. BAUWEISEN, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

D. FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen/Carports und Stellplätze nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen/Carports und Stellplätze zwischen Baukörper (seitl. Baugrenze) und seitlicher Grundstücksgrenze (Bauwich) sowie Stellplätze im Vorgarten.
2. Kellergaragen sind im Geltungsbereich der Bauweise „Hausgruppen" nicht zulässig.

E. VERKEHRSFLÄCHEN ETC. (§ 9 (1) 11 BauGB):

Straßenverkehrsfläche

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

öffentliche Parkfläche

F. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB):

Grünfläche

Spielplatz

G. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

anzupflanzende Bäume

H. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB und § 81 BauONW)

A. STELLPLÄTZE

Stellplatznachweis:
Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gem. § 47 BauONW wird festgesetzt, daß beim Neubau oder Umbau eines Wohnhauses für die erste errichtete Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze (Garage/Carport oder Stellplatz) auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.
Für jede weitere Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

B. GESTALTUNG DER VORGÄRTEN, DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILE, DER EINFRIEDIGUNGEN

1. Gestaltung und Einfriedigung der Vorgärten:
   Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Hauskante (bzw. deren Verlängerung) bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
   - Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.
   - Böschungen sind zur Vermeidung von Bodenerosionen flächendeckend zu bepflanzen.
   - Vorgärteneinfriedigungen im Bereich der Hausgruppen sind unzulässig.
   - Alle sonstigen Vorgärten – auch untereinander – können mit lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 80 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche eingefriedigt werden.
2. Gestaltung der übrigen unbebauten Grundstücksteile:
   Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nur zu Zwecken genutzt werden, die sich aus den Nutzungen ergeben, die nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung erlaubt sind.
   Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BauONW.
3. Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über angrenzendem Hausgartenniveau zulässig.
   Lebende Hecken bleiben unberührt.
   Mauern sind allerdings nur zulässig, wenn sie um das Maß ihrer beabsichtigten Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB):

o Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Einwirkungen aus dem untertägigen Kohleabbau sind deshalb nicht auszuschließen.

Das Plangebiet wird somit als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen sind.
Auf die Vorschriften des Bundesberggesetzes wird hingewiesen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB):

o Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Erkelenz.
Die Vorschriften der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 24. 07. 1989" sind zu beachten.

Hinweis:

o Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau östlich des Stadtgebietes verursachten Grundwasserentzuges.

Sonstige Planzeichen:

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurgrenzen

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 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV.NW. S. 419) geändert am 21. 06. 1988 (GV.NW. S. 319).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 5. 9. 1990 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VI zu ändern.
Diese Änderung erhielt die Bezeichnung 7. Änderung.
Der Änderungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 14. 9. 1990 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 28. 3. 1991

gez. W. Jansen gez. Clemens gez. Jansen gez. Fabry

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 6.6.-3.8. 1990 frühzeitig gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. VI zu ändern, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 28. 3. 1991

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Erkelenz vom 17. 8. 1990 erfolgte am 22. 8. 1990 die öffentliche Darlegung der mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. VI verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Erkelenz vom 17. 8. 1990 war am 22. 8. 1990 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 28. 3. 1991

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 19. 12. 1990 beschlossen, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI – einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 28. 3. 1991

gez. W. Jansen gez. Clemens gez. Jansen gez. Fabry

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 der Stadt Erkelenz vom 21. 12. 1990 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 2. 1. 1991 bis 4. 2. 1991 – einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2. 1. 1991 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 28. 3. 1991

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI – einschließlich örtlicher Bauvorschriften – ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 27. 3. 1991 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieser Änderung sind.

Erkelenz, den 28. 3. 1991

gez. W. Jansen gez. Clemens gez. Jansen gez. Fabry

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 18.04.1991 angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 12.06.1991

Az.: 35.2.12-4911-2027/91
Köln, den 12.06.1991

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

gez. Liese

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erkelenz vom 12.07.1991 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle" – einschließlich örtlicher Bauvorschriften – am 13.07.1991 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 15.07.1991

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

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

Erkelenz, den 20.12.1990

gez. Heiter
Öffentl. best. Verm. Ing.

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 01.06 (7)

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 53

Maßstab 1:500

Ausfertigung