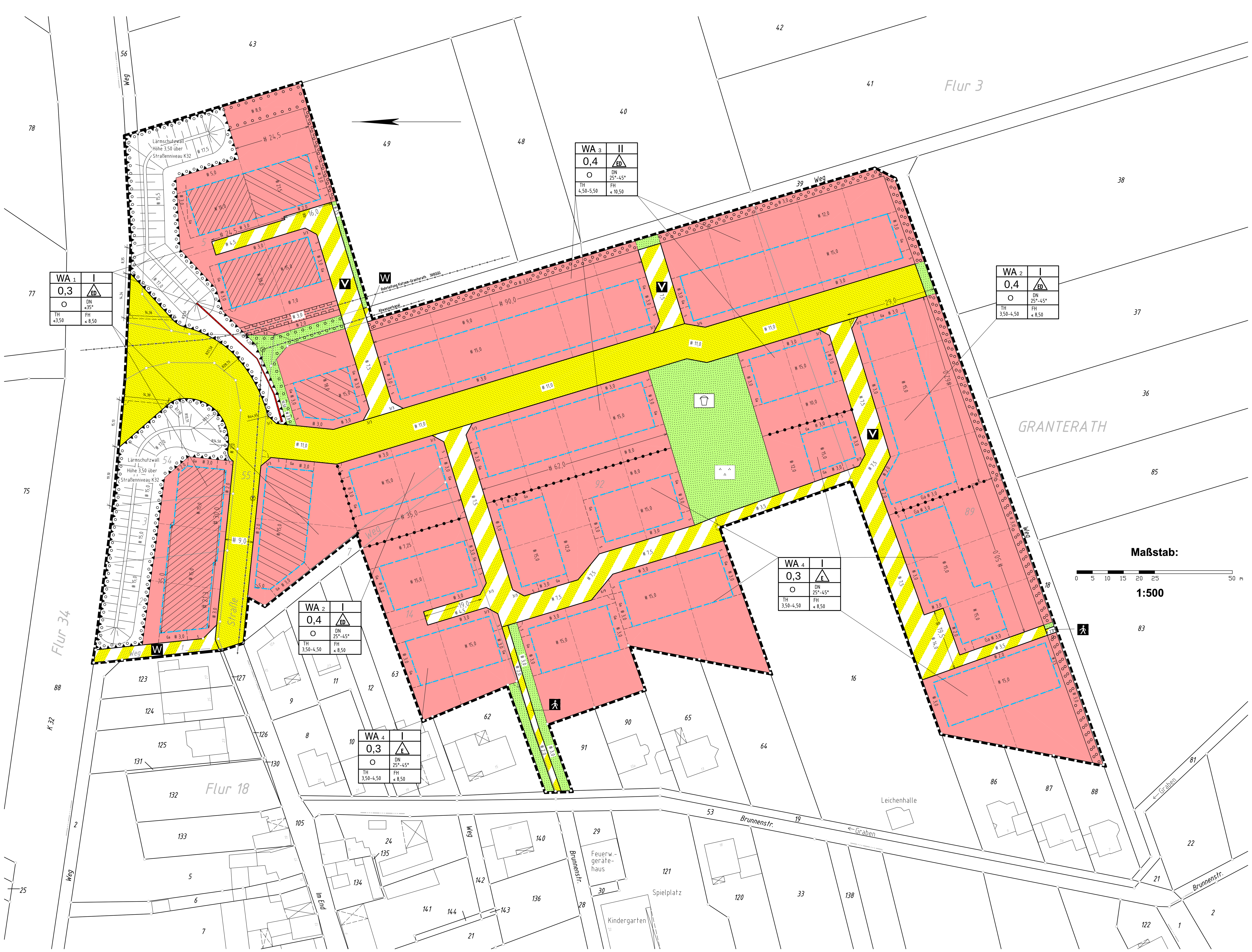



RECHTSGRUNDLAGEN

**a)** Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
**b)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
**c)** Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
**d)** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 1. März 2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit folgenden Anlagen:**

**-Qualitative Ökologische Bewertung**
Ökobilanzierung gem.: "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) zum Bebauungsplanentwurf 0.500.1/1 "Am Eselsweg", Erkelenz-Granterath, Stadt Erkelenz, Bauhof-, Garten- und Friedhofsamt vom 02.03.2004
**-Schalltechnische Untersuchung**
Städtebaulicher Vorentwurf "Am Eselsweg" in Granterath, GA 2001/237 Mo Herzogenrath vom 19.09.2001
**-Hydrogeologisches Gutachten und ergänzende Stellungnahme**
Hydrogeologisches Gutachten, Erschließungsgebiet "Am Eselsweg" in Granterath, Dipl.-Geologe Michael Eckardt vom 11.02.2004, ergänzende Stellungnahme vom 15. 04. 2004

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 03. Feb. 2004 gem § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0500.1/1 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 28. Februar 2004 öffentlich bekannt gegeben.**

Erkelenz, 22. September 2004

gez. Jansen

**Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem §4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 05. März 2004 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. 0500.1/1 aufzustellen, Stellung zu nehmen.**

Erkelenz, 20. September 2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez.Lurweg
Tech. Beigeordneter

**Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 28. Februar 2004 erfolgte am 09. März 2004 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.**

Erkelenz, 20. September 2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Tech. Beigeordneter

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 25. Mai 2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/1 mit Begründung gem § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.**

Erkelenz, 22. September 2004

gez. Jansen

**Der Bebauungsplan Nr. 0500.1/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 28. Mai 2004 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 7. Juni 2004 bis 7. Juli 2004 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen,die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 2. Juni 2004 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.**

Erkelenz, 20. September 2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Tech. Beigeordneter

**Der Bebauungsplan Nr. 0500.1/1 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 22. September 2004 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.**

Erkelenz, 23. September 2004

Der Bürgermeister

gez. Mathissen

**Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 0500.1/1 am 01. Oktober 2004 als Satzung rechtsverbindlich geworden.**

Erkelenz, 4. Oktober 2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Tech. Beigeordneter

**Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 17. Dez. 2003 überein.**

**Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.**

Erkelenz, 23. September 2004

gez. Dipl.-Ing. Frank Maraite
Öff. best. Verm. Ing.

BEARBEITUNG

1)
Stadt Erkelenz
Planungsamt
Johannismarkt 16
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85307
E-Mail: info@erkelenz.de

2)
Dipl.-Ing. Frank Maraite
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Südpromenade 25
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94 67 57
Telefax: 02431 - 78 69 44
E-Mail: info@maraite-vermessung.de

# Textliche Festsetzungen

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2 Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen** gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

**2.11 Bezugspunkt (BP)**
-Bezugspunkt (BP) für die Bemassung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/ Oberkante der Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.
-Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

**2.12 Traufhöhe (TH)**
-Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
-In den mit WA 1 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 3,50 m überschreiten.
-In den mit WA 2 und WA 4 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um min. 3,50 m bis max. 4,50 m überschreiten.
-In den mit WA 3 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um min. 4,50 m bis max. 5,50 m überschreiten.

**2.13 Firsthöhe (FH)**
-Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
-In den mit WA 1, 2 und 4 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 8,50 m überschreiten.
-In den mit WA 3 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 10,50 m überschreiten.

**2.14 Fußbodenhöhen**
Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Wohnhauses darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um maximal 0,50 m überschreiten.

**3 Baugrenzen** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
-Das Überschreiten der vorderen Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist unzulässig.
-Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von ≤ 1,50 m und in einer Breite von ≤ 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**4 Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ab der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und bis zum Ende des Grundstückes (Gartenbereich) sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
-Eingeschossige Gebäude bis zu 30 cbm umbauten Raum. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.
-Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

**5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
-Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
-Kellergaragen sind unzulässig.

**6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.

**7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
-Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen der Pflanzliste (Pkt. 7.2) im Pflanzabstand 1,5 x 1,5m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach abschließender Baufertigstellung durchzuführen.
-Unabhängig davon ist auf den privaten Grundstücken je ein kleinkroniger Laub-, Obst- oder Nussbaum der Pflanzliste (Pkt. 7.2) zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 6 cm betragen.
Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach abschließender Baufertigstellung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

**7.1 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall-und wand)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Als Lärmschutzwall errichtete Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der verbleibende Grünflächenanteil ist als Wildwiese (Standard mit Kräutern RSM 7.1.2) zu entwickeln. Hier ist nur eine extensive Pflege (Mahd 1 x jährlich, ab dem 15. Juni des Jahres, je nach Dominanz von Brennessel und Distel) zulässig. Die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auf denen ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand errichtet wird, sind standortgerecht einzugrünen.

**7.2 Pflanzliste** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sträucher mittlerer Wuchshöhe** (z.B.) | | **Laubbäume 2. Ordnung** (z.B.) | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Feldahorn | Acer campestre |
| Haselnuss | Corylus avellana | Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Weißdorn | Crataegus laevigata | Wildapfel | Malus communis |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Faulbaum | Rhamnus frangula | **Nüsse** (z.B.) | |
| Hundsrose | Rosa canina | Walnuss | |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | **Heckenpflanzen jährl. Rückschnitt** (z.B.) | |
| Salweide | Salix caprea | Rotbuche | Fagus silvatice |
| Schlehe | Prunus spinosa | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kirschpflaume | Prunus cerasifera | Liguster | Ligustrum vulgare |
| **Obst- und Nussbäume (Hochstämme)** | | | |
| **Äpfel (z.B.)** | | **Birnen (z.B.)** | |
| Rheinischer Bohnapfel | | Gellerts Butterbirne | |
| Graue Herbstrenette | | Clapps Liebling | |
| Kaiser Wilhelm | | **Pflaumen (z.B.)** | |
| Jacob Lebel | | Große grüne Reneclaude | |
| Rheinischer Winterrambour | | Deutsche Hauszwetsche | |
| Boskop | | **Kirschen (z.B.)** | |
| Rote Sternrenette | | Knorpelkirsche | |
| | | Schattenmorelle | |

**8 Öffentliche Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der verbleibende Grünflächenanteil ist als offene Wiese (Standard mit Kräutern RSM 7.1.2) zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

**9 Immissionsschutz (Lärmschutzwall)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109
Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Städtebaulicher Vorentwurf „Am Eselsweg", Granterath, GA2001/237 Mo vom 19.09.2001) werden aktive und passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

**9.1 Aktive Maßnahmen** (Lärmschutzwall) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Auf den Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden aktive Schallschutzeinrichtungen mit einer Höhe von 3,50 m errichtet. Der Nullpunkt zur Ermittlung des Wallfußes ist das gemittelte Flächenniveau des höchsten Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche angrenzend an die Kreisstraße K 32 (Oberkante Fuß- oder Fahrradweg).

**9.2 Aktive Maßnahmen** (Lärmschutzwand) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Auf den Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden aktive Schallschutzeinrichtungen mit einer Höhe von 3,50 m errichtet. Die Lärmschutzwand hat ein resultierendes Schalldämmmaß von ≥ 25 dB (A) einzuhalten. Der Nullpunkt zur Ermittlung des Fußpunktes der Lärmschutzwand ist das gemittelte Flächenniveau des höchsten Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche angrenzend an die Kreisstraße K 32 (Oberkante Fuß- oder Fahrradweg).

**9.3 Passive Maßnahmen** (Lärmpegelbereich III)
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereiches III ist für Bauvorhaben ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) für Wohn- und Schlafräume von R'w, res= 35 dB(A) durch eine geeignete Bauausführung (DIN 4109, Tabelle 10) sicherzustellen (siehe Begründung).

**9.4 Passive Maßnahmen** (Lärmpegelbereich II)
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereiches II ist für Bauvorhaben ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) für Wohn- und Schlafräume von R'w, res= 30 dB(A) durch eine geeignete Bauausführung (DIN 4109, Tabelle 10) sicherzustellen (siehe Begründung).

**10 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Kreiswasserwerkes Heinsberg, die unterirdische Hauptwasserleitung zu unterhalten und zu verlegen. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des festgesetzten Bereiches ist unzulässig. Die Lage und die Breite des Leitungsrechtes ist der Planurkunde zu entnehmen.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 24) und § 86 BauONW

**1 Geländeoberfläche**
Die Geländeoberfläche wird festgesetzt als eine horizontale Fläche durch den Bezugspunkt, die durch das Baugrundstück begrenzt wird.

**2 Dachform**
-Es sind nur allseitig gleich geneigte Dächer zulässig.
-In dem mit WA 1 festgesetzten Bereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung ≤ 35° zulässig.
-In den mit WA 2, 3 und 4 festgesetzten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 25° bis max. 45° zulässig.
-Dächer mit einem Krüppelwalm sind zulässig, wenn die Dachneigung für alle Dachflächen jeweils einheitlich ist und die Höhe der Abwalmung –in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen- maximal 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks (=Differenz Firsthöhe-Traufhöhe) beträgt.
-Garagen und Carports sind nur mit Sattel-, Pult-, Zelt- oder Flachdächern zulässig.

**3 Dachaufbauten**
-Dachgauben dürfen insgesamt 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten, sie haben von der nächstgelegenen Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.
-Dachgauben in einer Breite von ≥ 2,50m sind unzulässig.
-Der höchste Punkt einer Dachgaube hat vom First einen Abstand von ≥ 1,50m einzuhalten. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
-Die Höhe der Dachgauben darf 1,80m nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut und der First der Gaube.
-Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig.
-Dachaufbauten in der 2. Dachebene sind unzulässig.
-Dacheinschnitte dürfen eine Breite von insgesamt 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
-Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.

**4 Untergeordnete Bauteile**
-Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel oder -häuser) oder Erker dürfen insgesamt 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie haben von der nächstgelegenen Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.
-Der höchste Punkt eines Zwerchhauses oder -giebels hat vom höchsten Punkt des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
-Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder -häuser unzulässig.

**5 Dachüberstände**
Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand an der Traufseite, einschließlich der Dachrinne, von ≤1,00m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

**6 Dacheindeckungsmaterialien**
-Bei geneigten Dächern sind nur anthrazitfarbene bzw. rote bis dunkelbraune Dachbausteine zulässig.
-Dachbausteine mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
-Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ≤25° sind ausnahmsweise auch Dacheindeckungsmaterialien in Zink- oder Aluminiumblech zulässig.
-Bei untergeordneten Bauteilen sind Dacheindeckungen nur in einer Materialart zulässig.
-Grasdächer sind ausnahmsweise zulässig.

**7 Fassadenmaterialien**
-Für die Außenwände von Gebäuden sind rotes bis dunkelbraunes Klinkerwerk und weiße bis weißgraue, ockerfarbige, gelbe oder rotgetönte Putzfassaden zulässig.
-Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaiken aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig.

**8 Vorgärten**
-Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung (Baugrenze) bis zur seitlichen Nachbargrenze.
-Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die baulichen Anlagen erschlossen wird (Zuwegung/Eingangsseite).
-Die Vorgärten sind, abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

**9 Einfriedungen**
-Einfriedungen sind im Bereich das Vorgartens ausschließlich als lebende Hecke in einer Höhe von max. 1 m zulässig.
-Einfriedungen außerhalb des Vorgartens sind nur als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

**10 Mülltonnen und Müllbehälter**
Mülltonnen und Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Pflanzen und Gehölzen zu umstellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, bzw. in Schränken einzuhausen und mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

**Hinweise**
· Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebau bedingten Grundwasser-beeinflussung.
· Innerhalb des Plangebietes ist mit bodendruckempfindlichen Baugrundverhältnissen (humose Böden) zu rechnen.
· Aufgrund vorhandener tonreicher Zwischenschichten wurde im westlichen Planbereich zudem oberflächennahes Schichtwasser vorgefunden. In Nasszeiten ist daher in diesem Bereich mit verstärktem Wasserandrang zu rechnen (s. S. 8 ff Hydrogeologisches Gutachten, Erschließungsgebiet "Am Eselsweg" in Granterath, Dipl.-Geologe Michael Eckardt, Aachen vom 11.02.2004 und ergänzende Stellungnahme vom 15.04.2004).
· Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§36) und Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) sowie der Verdoppelung der Grenzabstände (§43) wird hingewiesen.
· Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

# Legende

**Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2), § 4 BauNVO
WA — Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16, § 17 BauNVO
z.B. 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH 4,5-5,5 — Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
z.B. FH < 8,5 — Firsthöhe, als Höchstmaß
z.B. DN 25°-45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO
O — offene Bauweise
Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen** § 9(1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fussgängerbereich
W — Wirtschaftsweg

**Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Parkanlage

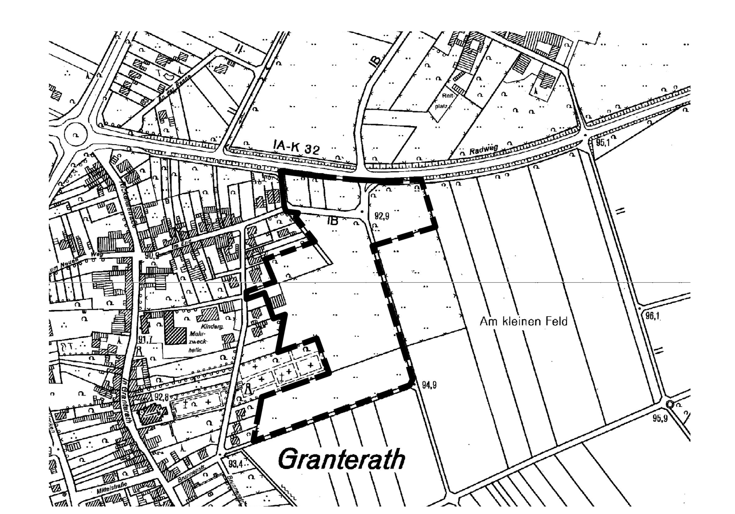
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

**Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand)
Flächen für Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereich III siehe textliche Festsetzungen
Flächen für Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereich II siehe textliche Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**Sonstige Darstellungen** ohne Festsetzungscharakter
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
Unterirdische Leitung
⊗ Schachtbauwerk

**Flächenbilanz** (circa-Angaben)

| | | |
|---|---|---|
| Wohnbauflächen | 26425 m² | 67 % |
| Verkehrsflächen | 7960 m² | 20 % |
| öffentliche Grünfläche | 1970 m² | 5 % |
| Aktive Schallschutzmaßnahmen | 3077 m² | 8 % |
| Gesamt | 39432 m² | 100 % |




Übersicht

# STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 0500.1/1

**Bebauungsplan Nr. 0500.1/1**
**"Am Eselsweg"**
**Erkelenz Granterath**

Gemarkung Granterath
Flur 3
Maßstab 1:500

. Ausfertigung

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com