Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

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

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

Die Traufhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 4,5 m überschreiten.

2.2 Begriffserklärung zur Traufhöhe

Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.5) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.3 Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 8,50 m überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine.

2.4 Erdgeschoss - Fußbodenhöhen

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) um maximal 0,5 m überschreiten.

2.5 Bezugspunkt

Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

3 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 bis zum Ende des Grundstücks (Gartenbereich) sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
Eingeschossige Gebäudeteile bis zu 30 cbm umbauten Raum. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von der vordersten Wand bzw. dem vordersten Bauteil zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m (Stauraum) einhalten. Kellergaragen sind unzulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.

6 Flächen die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind
gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Erkelenz und der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Breite und Lage des Leitungsrechts ist der Planurkunde zu entnehmen.

7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m durchgängig zu bepflanzen. Pro Grundstück sind jeweils zwei kleinkronige Laubbaum-Hochstämme, Pflanzabstand 2 x 2 m, zu integrieren. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
Die mit B gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1,5 m (Abstand der einzelnen Pflanzen in der Reihe) durchgängig einreihig als freiwachsende Hecke zu bepflanzen und zu erhalten.
Die Pflanzqualität beträgt mindestens 2xv., o. B. 60-100 cm, bei kleinkronigen Laubbaum-Hochstämmen mindestens 2xv., o. B. 10-12 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe).
Die folgende Pflanzliste gilt für die Pflanzgebote A und B bindend:
Für Hecken:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Für Sträucher:
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegu monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Private Gartenflächen
Pro Grundstück ist ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 6 - 8 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig ist Stein- und Kernobst. Beispielhafte Pflanzensorten:
- Jakob Lebel
- Winterrambour
- Rote Stemrenette
- Bohnapfel
- Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne
- Neue Poiteau
- Pastorenbirne

Die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind in der nächsten Pflanzperiode nach Bauendabnahme durchzuführen.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist durchgängig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

9 Immissionsschutz

Entsprechend dem Schalltechnischen Fachbeitrag (Nr. GA 2001 / 213 MO) wird folgendes festgesetzt:

Für Bauvorhaben, die innerhalb der mit ▨ gekennzeichneten Baufläche errichtet werden, ist ein resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) von Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 von R'w,res ≤ 30 dB(A) durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauONW

1 Untergeordnete Bauteile

Zwerchhäuser und Erker sind zulässig. Die Summe ihrer Breite darf aber ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2 Dachaufbauten

Gauben sind bis zu einer Breite von 1,80 m zulässig. Die Summe der Breiten der Gauben darf ein Drittel der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten. Die Gauben müssen vom Giebel (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf 1,80 m nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei der Schnittpunkt der Außenkante ihrer aus dem Dach austretenden vorderen Wand mit der Oberkante der Dachhaut und dem First der Gaube. Die Höhendifferenz zwischen dem First der Gaube und dem Traufpunkt des Hauses darf 2,50 m nicht überschreiten. Bei Schleppgauben ist die Differenz des Schnittpunktes der Außenkante ihrer aus dem Dach austretenden vorderen Wand mit der Oberkante der Dachhaut und der Traufe der Gaube maßgebend. Dacheinschnitte sind insgesamt nicht zulässig.

3 Dachform

Es sind nur beidseitig gleichgeneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Jedes Wohngebäude ist mit einem eigenen, beidseitig geneigten Dach auszuführen. Für das gesamte Plangebiet wird eine Dachneigung von 35 - 45 Grad festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Dächer einzeln stehender Garagen und Carports. Bei Anbau an vorhandene Gebäude sind die Dachneigungen zu übernehmen.

4 Dachüberstände

Dachüberstände dürfen 1,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht von der Außenkante Außenwand bis zur unteren Abschlußkante des Daches.

5 Dachdeckungsmaterialien

Es sind nur anthrazitfarbene bzw. rote bis dunkelbraune, nicht glänzende Ziegel zulässig.

6 Baumaterialien

Als Materialien für die äußeren Wände der Gebäude sind rotes bis dunkelbraunes Klinkerwerk und weiße bis weißgraue Putzfassaden zulässig. Holz- und Metallverschalungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

7 Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht mehr als 15 % versiegelt werden.

8 Vorgärten

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

9 Einfriedungen

Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche grenzen, sind im Bereich des Vorgartens in einer Höhe von maximal 1 m ausschließlich als lebende Hecke zulässig. Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche außerhalb des Vorgartens grenzen, sind nur als lebende Hecke zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder vergleichbares) mit einer Höhe von maximal 1,50 m Zaunhöhe.

III Hinweis

- Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II.
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Erkelenz als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Auf die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 - bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§36) und Grenzabständen für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§43) - wird hingewiesen.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) u. § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Grünfläche
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Flächen für Aufschüttungen
§ 9 (1) Nr. 17 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Ge — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB

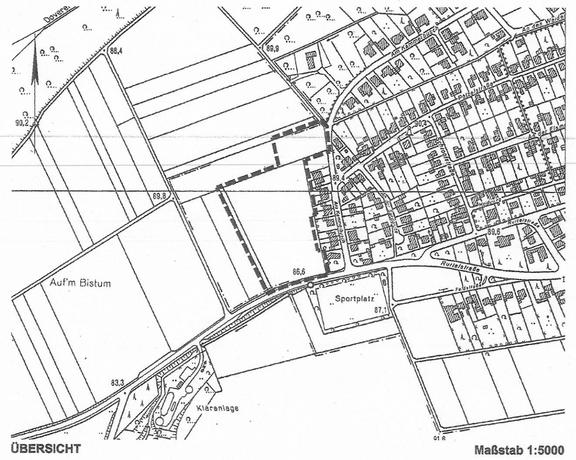
Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Firstrichtung des Hauptbaukörpers für das jeweilige Baufenster

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

① Grundstücksnummerierung



Maßstab 1:5000

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

c) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 25.01.2001 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0600.3 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 27.04.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 29.01.2002

gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 03.05.2001 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. 0600.3 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 30.01.2002

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 27.04.2001 erfolgte am 15.05.2001 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 30.01.2002

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 08.11.2001 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 29.01.2002

gez. Kloeters

Der Bebauungsplan Nr. 0600.3 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz vom 23.11.2001 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.12.2001 bis 02.01.2002 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 22.11.2001 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 30.01.2002

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 0600.3 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 20.02.2002 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 21.02.2002

gez. Mathissen
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 04.05.2002 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 0600.3 am 05.05.2002 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 06.05.2002

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 25.01.2001 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 16.01.2002

gez. Helfer
Öff. best. Verm.-Ing.

BEARBEITUNG:

1) Stadt Erkelenz
Planungsamt
Hermann-Josef-Gormanns-Straße 14
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85307
e-Mail: info@erkelenz.de

2) Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. F. Maralite - Dipl.-Ing. G. Helfer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Kölner Straße 39
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 2191
Telefax: 02431 - 74921
e-Mail: MH@maralite.com

01-1432

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 0600.3

Bebauungsplan Nr. 0600.3 „In der Hütte" Ortsteil Hetzerath

Gemarkung Granterath
Flur 9

Maßstab 1:500

. Ausfertigung