Festsetzungstabelle

	GZ	GRZ	GFZ	TH min.	TH max.	FH max.	Bauweise	Wohnungen / Wohngebäude
WA_1	I	0,3	-	3,5	4,5	9,5	E	2 Wo / Wg
WA_2	II	0,4	(0,8)	5,5	6,5	11,5	ED	2 Wo / Wg
WA_3	(II)	0,4	(0,8)	6,0	7,5	12,5	ED	2 Wo / Wg
WA_4	(II)	0,4	(0,8)	6,0	7,5	12,5	DH	2 Wo / Wg
WA_5	(II)	0,4	(0,8)	6,0	8,0	13,0	o	-
WA_6	(III)	0,4	(1,2)	9,5	11,5	16,5	o	-
WA_7	III	0,4	(1,2)	-	11,5	16,5	g	-
KITA	II	0,4	(0,6)	-	-	-	-	-

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO)

-In den mit WA 1,2,3,4,5 und 6 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
-In dem mit WA 7 gekennzeichneten Bereich sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (2Wo/Wg)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
-In den mit WA 1, 2, 3 und 4 festgesetzten Bereichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bezugspunkt (BP)

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

2.2 Traufhöhe (TH)

-Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe vom BP (s. Pkt. 2.1) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.3 Firsthöhe (FH)

-Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe vom BP (s. Pkt. 2.1) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.4 Hochpunkt (HP)

-Bei Sonderdachformen (z. Bsp. gewölbtes Pultdach, Pult- Zeltdach) ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion als Hochpunkt (HP) eines Daches mit der Firsthöhe (FH) gleichgesetzt. Als HP einer Sonderdachform gilt die Differenz der Höhe vom BP (s. Pkt. 2.1) bis zum höchsten Dachbegrenzungspunkt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 16 Abs.4 BauNVO)

-Für die mit WA 1, 2, 3, 4, 5, und 6 festgesetzten Bereiche sind die Traufhöhen (TH) als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt (siehe Festsetzungstabelle).
-Für den in dem mit WA 7 festgesetzten Bereich ist die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß festgesetzt (siehe Festsetzungstabelle).
-Für die mit WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 festgesetzten Bereiche sind die Firsthöhen (FH) als Höchstmaß festgesetzt (siehe Festsetzungstabelle).

2.6 Fußbodenhöhe Erdgeschoss

-In den mit WA 1, 2, 3 und 4 festgesetzten Bereichen kann die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bis zu einer Höhe von ≤ 0,50m in Bezug auf das Straßenniveau überschritten werden. Maßgebend ist der BP (s. Pkt. 2.1).
-In den mit WA 5, 6 und 7 festgesetzten Bereichen kann die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bis zu einer Höhe von ≤ 1,20m in Bezug auf das Straßenniveau überschritten werden. Maßgebend ist der BP (s. Pkt. 2.1).

3 Baugrenzen (gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

-In den mit WA 1, 2, 3 und 5 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Wintergärten, Glasvorbauten oder Loggien) in einer Tiefe von ≤ 1,50 m und in einer Breite von ≤ 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
-In den mit WA 4 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der hintere Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Glasvorbauten oder Loggien) in einer Tiefe von ≤ 3,00 m und in einer Breite von ≤ 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers, sowie das Überschreiten der vorderen Baugrenze in einer Tiefe von ≤ 1,50m und in einer Breite von ≤ 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4 Stellplätze, Carports und Garagen

4.1 Stauraum

-Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß ≥ 5,00 m betragen.

4.2 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
-Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie seitlich der Gebäude zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
-In den mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereichen sind Stellplätze und Carports auf den Garagenzufahrten zulässig.

4.3 Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)

-In den mit WA 6 und WA 7 festgesetzten Bereichen sind Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

4.4 Garagengeschosse (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

-Stellplätze und Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig.

5 Nebenanlagen

(gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)
-Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.
-Anlagen die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen und ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
-Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung sind als Wildwiesen (Standard mit Kräutern RSM 7.1.2) zu entwickeln. Hier ist nur eine extensive Pflege (Mahd 1 - 2 x jährlich, ab dem 15. Juni des Jahres, je nach Dominanz von Brennessel und Distel) zulässig.

6.1.2 Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), ohne besondere Zweckbestimmung
-Öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind zu ≥ 25% u.a. mit Bäumen und Sträuchern der angeführten Pflanzliste (Pkt. 6.1.4) 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.

6.1.3 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
-Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern der aufgeführten Pflanzliste (Pkt. 6.1.4) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der verbleibende Flächenanteil ist als Wildwiese (Standard mit Kräutern RSM 7.1.2) zu entwickeln. Hier ist nur eine extensive Pflege (Mahd 1 - 2 x jährlich, ab dem 15. Juni des Jahres, je nach Dominanz von Brennessel und Distel) zulässig.

6.1.4 Pflanzliste

Bäume
(Pflanzqualität : Hochstamm und Heister, StU ≥ 10-12 cm, o.B.)

Feldahorn	Acer campestre	Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides	Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Zitter-Pappel	Populus tremula
Sandbirke	Betula pendula	Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus robur
		Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher
(Pflanzqualität mind. 2 x V, o.B., Höhe 60-100 cm)

Haselnuss	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldrose	Rosa arvensis
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Heckenrose	Rosa canina
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Salweide	Salix caprea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum sylvestre	Schneeball	Viburnum opulus

7 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu ≥ 50 % ihres Flächenanteiles mit Bäumen und Sträuchern der genannten Pflanzlisten zu bepflanzen (s. Pkt 6.1.4 sowie Pkt. 7.1). Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume sind durch regelmäßige Erziehungs- und Unterhaltungsschnitte zum Aufbau/Auslichten des Kronengerüstes im Turnus von ca. 5 Jahren zu pflegen. Verbissschutz ist anzubringen. Der verbleibende Flächenanteil ist als Wildwiese (Standard mit Kräutern RSM 7.1.2) zu entwickeln. Hier ist nur eine extensive Pflege (Mahd 1 - 2 x jährlich, ab dem 15. Juni des Jahres, je nach Dominanz von Brennessel und Distel) zulässig.

7.1 Pflanzliste

Obstbäume (Pflanzqualität : Hochstamm, StU ≥ 10-12 cm, o.B.)

a) Apfelbäume	b) Birnen	c) Kirschen	d) Pflaumen
Rote Sternrenette	Alexander Lukas	Große Prinzessin	Hauszwetsche
Gravensteiner	Clapps Liebling	Hedelfinger Riesenkirsche	Bühler Frühzwetsche
Jakob Lebel	Pastorenbirne	Kassins Frühe	
Winterrambour	Neue Poiteau		
Rheinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne		
Goldparmäne			
Weißer Klarapfel			
Rheinischer Krummstiel			

8 Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und entsprechend der hydrogeologischen Untersuchung zur Ermittlung des Versickerungspotentials für Niederschlagswasser vom 29. Juni 2001 in Flächen für die Abwasserbeseitigung, für die zum Hochwasserschutz das HQ 50 maßgebend ist, anzulegen, aufzunehmen und zu verrieseln.

9 Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109)

Entsprechend der Vorgaben der Schallschutzgutachten werden aktive und passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

9.1 Aktive Maßnahmen (B57 bzw. L19)

Entsprechend des Schallschutzgutachtens GA 2002/238 MO vom 09.September 2002 ist entlang der Straßen B57 und L19 ein Lärmschutzwall in einer Höhe von ≥ 5,00 m bzw. ≥ 6,00 m, bezogen auf die OK. der angrenzenden Fahrbahn (B57 bzw. L19) zu errichten (siehe zeichnerische Festsetzungen).

9.2 Aktive Maßnahmen (Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz)

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung GA 2002/243 vom 12.September 2002 ist entlang der Sportanlage (Bolzplatz) ein Lärmschutzwall in einer Höhe von ≥ 3,00 m ü. OK. Bolzplatz, gemessen vom Fußpunkt des Walles, zu errichten. Maßgebend für den Fußpunkt ist die gemittelte Höhe des fertiggestellten Bolzplatzes (siehe zeichnerische Festsetzungen).

9.3 Passive Maßnahmen

-Für Bauvorhaben, die innerhalb der mit [schraffiert] gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden, ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster und Dach) von Wohn- und Schlafräumen von R'w,res = 35dB durch eine geeignete Bauausführung (gemäß DIN 4109, Tabelle 10) sicherzustellen (siehe zeichnerische Festsetzungen).

9.4 Passive Maßnahmen

-Für Bauvorhaben, die außerhalb der mit [schraffiert] gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden, ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster und Dach) von Wohn- und Schlafräumen von R'w,res = 30dB durch eine geeignete Bauausführung (gemäß DIN 4109, Tabelle 10) sicherzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen

-Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone IIIB für die Wassergewinnungsanlagen Uevekoven und Mennekrath. Entsprechende Auflagen sind der WasserschutzgebietVO vom 24.07.1989 zu entnehmen.
-Gemäß RAS-K1 (Annäherungssicht) ist das festgesetzte Sichtfeld (siehe zeichnerische Darstellung) von dauernden Sichthindernissen freizuhalten.

Hinweise

-Das Plangebiet wurde noch nicht abschließend auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Gemäß § 14 und § 15 DSchGNW ist die Stadt Erkelenz, als Untere Denkmalbehörde, beim Auftreten eventueller Funde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal ist unverändert zu belassen.
-Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues Garzweiler II.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauONW)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

Für die Außenwände von Gebäuden in allen mit WA festgesetzten Bereichen sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig.

1.2 Dachformen

1.2.1 In den mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 festgesetzten Bereichen sind nur gleichhüftige geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächern zulässig.
1.2.2 In den mit WA 4 festgesetzten Bereichen sind nur gleichhüftige geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächern sowie ausnahmsweise Dächer in Form von Pultdächern und abgerundeten Pultdächern zulässig.
1.2.3 Nebenbaukörper sind in Dachneigung und Dachform dem Hauptbaukörper anzupassen.
1.2.4 Flachdächer sind in allen mit WA festgesetzten Bereichen nur bei Garagen und Carports zulässig.
1.2.5 In dem mit WA 7 festgesetzten Bereich sind Flachdächer ausnahmsweise auch bei Nebenbaukörpern und untergeordneten Bauteilen zulässig.
1.2.6 Grasdächer und die Installation von Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten

1.3.1 Gauben sind in einer Breite von ≤ 1,80 m zulässig. Bei mehr als einer Gaube und/oder Zwerchgiebeln darf die Summe der Breiten der Gauben ≤ 50 % der Gebäudebreite (Traufseite) nicht überschreiten.
1.3.2 Die Höhe der Dachgauben darf 1,80 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt der Außenkante ihrer aus dem Dach austretenden vorderen Wand mit der Oberkante der Dachhaut des Haupthauses und der höchste Punkt der Gaube.
1.3.3 Gauben/Zwerchgiebel sind nur in einem Abstand von ≥ 1,50 m zum Giebel (Ortgang) zulässig.
1.3.4 Zwischen Gauben und/oder Zwerchgiebeln ist ein Abstand von ≥ 1,50 m einzuhalten.
1.3.5 Gauben und/oder Zwerchgiebel die sich auf einem Gebäude und/oder einer Hausgruppe befinden sind in einer Höhe anzuordnen.
1.3.6 Dachaufbauten in der 2. Dachebene sind unzulässig.
1.3.7 Gauben und/oder Zwerchgiebel sind auf Pultdächern und abgerundeten Pultdächern unzulässig.
1.3.8 Schleppgauben sind auf Dächern mit einer Dachneigung von ≤ 35° unzulässig.
1.3.9 Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.4 Dachüberstände

Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand an der Traufseite einschließlich der Dachrinne von ≤ 1,00 m, am Ortgang von ≤ 0,80 m, zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht von der Außenkante Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.
Bei Pultdächern und abgerundeten Pultdächern ist eine Überschreitung des Dachüberstandes von ≤ 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

1.5 Dacheindeckungsmaterialien

1.5.1 In allen mit WA festgesetzten Bereichen sind Dacheindeckungen nur mit nicht glasierten Dachpfannen in grau- anthrazit bzw. in rotbraunen Farbtönen zulässig.
1.5.2 Bei Pult-, abgerundeten Pult- und Zeltdächern sind ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Zinkblech oder Aluminiumblech zulässig.
1.5.3 Für untergeordnete Bauteile sind Dacheindeckungen auch mit Zinkblech oder Aluminiumblech, Faserzement- oder Kunststoffplatten und Naturschiefer zulässig.
1.5.4 Gaubenaußenverkleidungen sind farblich an das Hauptdach anzupassen.

1.6 Untergeordnete Bauteile

Zwerchhäuser und Erker dürfen in ihrer Breite ein Drittel der Länge der jeweiligen gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten.

2 Gestaltung Freiflächen

2.1 Vorgärten

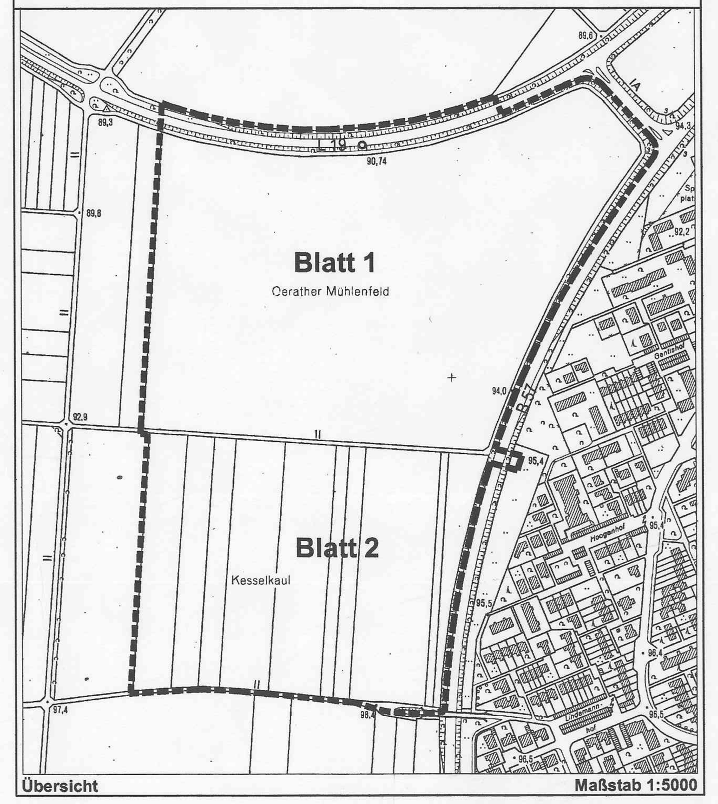
2.1.1 Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Nachbarsgrenze.
2.1.2 Vorgärten in den mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 festgesetzten Bereichen dürfen abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen nicht befestigt und versiegelt werden und sind gärtnerisch als Grünanlagen zu gestalten.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche grenzen, sind im Bereich des Vorgartens nur als lebende Hecke in einer Höhe von ≤ 1,00 m zulässig.
2.2.2 Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche außerhalb des Vorgartens grenzen, sind nur als lebende Hecke auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) in einer Höhe von ≤ 1,80 m zulässig. Der Zaun muss um das Maß der Pflanztiefe der Hecke von der Grenze der Verkehrsfläche zurückversetzt werden.
2.2.3 Einfriedungen der Vorgärten untereinander sind unzulässig.

2.3 Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Pflanzen und Gehölzen zu umstellen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind, bzw. in Schränken einzuhausen, die mit Rank-Kletterpflanzen einzugrünen sind.



Übersicht — Maßstab 1:5000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB und § 4 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
z.B. 2 Wo/Wg	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
z.B. 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
KITA	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
F+R	Zweckbestimmung: Fußgänger-/Radweg
	Fußgänger- und Radwegebrücke über Straße
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser
	Zweckbestimmung: Elektrizität
	Zweckbestimmung: Gas
RV	Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Zweckbestimmung: Bolzplatz
	vorgeschlagene Wegeführung

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St	Stellplatz/Carport
Ga	Garagen
TGa	Tiefgaragen
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzwall
	Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) Nr. 26 BauGB
	Sichtfeld
	Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen, siehe textl. Festsetzung
	vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

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.

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Blättern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 24.04.2001 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 02.3 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz vom 23.11.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, 18.12.2002

gez. Kloeters

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 09.11.2001 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. 02.3 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, 17.12.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz vom 23.11.2001 erfolgte am 04.12.2001 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, 17.12.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 08.10.02 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.3 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, 18.12.2002

gez. W. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. 02.3 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 11.10.02 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.10.02 bis 22.11.02 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 18.10.02 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, 17.12.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 02.3 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 18.12.2002 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, 19.12.2002

Der Bürgermeister

gez. Mathissen

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erkelenz vom 04.01.2003 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 02.3 am 05.01.2003 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, 06.01.2003

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 27.09.2000 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, 17.12.2002

gez. Helfer
Öff. best. Verm.-Ing.

BEARBEITUNG:

1) BfU Wieland GmbH
Architektur- Stadt- und Landschaftsplanung
Malmedyer Straße 30
52066 Aachen
Telefon: 0241 - 92823 - 0
Telefax: 0241 - 92823 - 21
e-Mail: bfu-wieland@t-online.de

2) Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. G. Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 7
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 9434344
Telefax: 02431 - 9434342
e-Mail: info@vermessung-helfer.de

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
Der Koordinatenplan einschl. Koordinatenliste des Ing.- Büro Berg & Partner GmbH, Aachen (September 2002)
Wichtiger Hinweis: Die Koordinaten sind vor Durchführung der örtlichen Absteckungsarbeiten hinsichtlich ihrer aktuellen Netzkonformität zu überprüfen!

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit folgenden Anlagen:
- Schallschutzgutachten GA 2002/238 Mo zum B-Plan Nr. 02.3 (09.09.2002)
- Schalltechnische Untersuchung GA 2002/243 Mo (12.09.2002)
- Umweltbericht für den Bebauungsplan 02.3 "Oerather Mühlenfeld"
- Quantitative ökologische Bewertung für den Bebauungsplan Nr. 02.3 (02.10.2002)
- Hydrogeologische Untersuchung, Dr. Neumann & Busch Consulting, Aachen
- Entwässerungskonzept, Ing. Büro Berg & Partner GmbH, Aachen (September 2002)

Maßstab:

0 10 20 30 40 50 100 m

1:1000

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.3

Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld" Erkelenz Mitte Blatt 1

Gemarkung Erkelenz
Flur 38 und 57

Maßstab 1:1000

. Ausfertigung