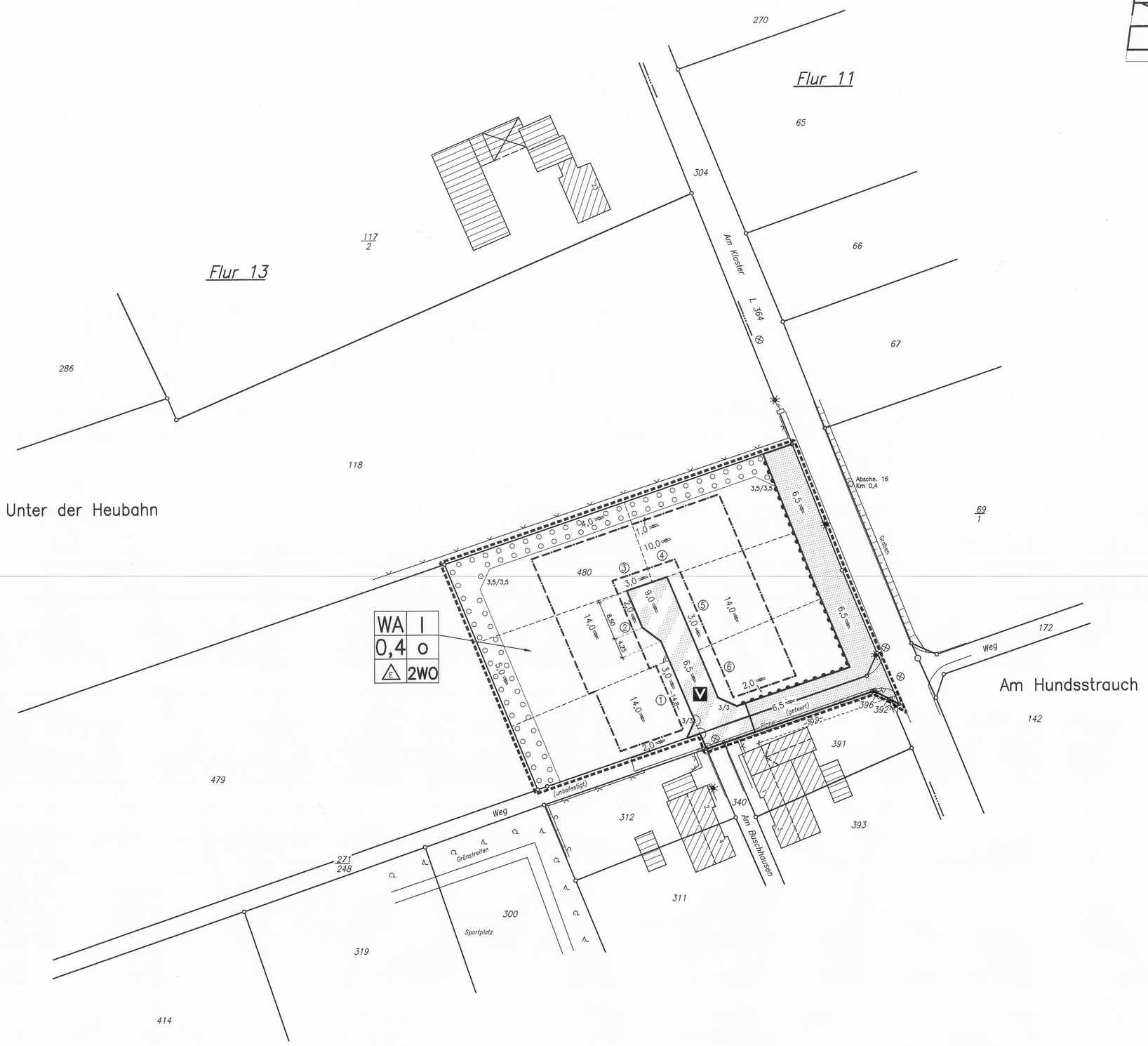

Textliche Festsetzungen

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 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
Traufhöhe

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 Firsthöhe

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 8,50 m überschreiten.

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 Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangsseite).

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen müssen einen Abstand von der vorderseiten 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 Pflanzgebote gem. § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Ziff. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die Pflanzflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind durchgehend mit bodenständigen, freiwachsenden Sträuchern im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m zu begrünen.
Die Grundstücke sind jeweils mit einem kleinkronigen Laubbaum-Hochstamm (alternativ hochstämmiger Obstbaum) im hinteren Bereich der Baugrenze zu bepflanzen. Sämtliche Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Bei sämtlichen Pflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz NRW (§§ 41/42/43) zu berücksichtigen.
Pflanzgröße
Die Mindestgröße bei freiwachsenden Sträuchern beträgt 2xv., o. B. 60 - 100 cm.
Die Mindestgröße bei Laubbaum-Hochstämmen ist o. B. 10 - 12 cm St.-U. (gemessen in 1 m Höhe).
Obstbäume sind als Hochstamm mit 8 - 10 cm St.-U. zu pflanzen.
Sträucher
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)

Kleinkronige Laubbaum-Hochstämme
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Altbewährte Obstsorten, z. B.:
Apfel: Klarapfel (früh), James Grieve (Früh), Geheimrat Oldenburger (mittelfrüh), Jakob Lebel (mittel), Goldparmäne (mittel), Rote Sternrenette (mittelspät), Boskoop (spät), Winterrambour (spät), Kaiser Wilhelm (spät), Bohnapfel (spät), Schafsnase (spät).
Birne: Clapps Liebling (früh), Williams Christbirne (mittelfrüh), Conference (mittel), Gute Luise (mittel), Gellerts Butterbirne (mittel), Vereins Dechantbirne (spät), Alexander Lucas (spät), Köstliche von Charneux (spät), Pastorenbirne (spät).

7 Immissionsschutz

Entsprechend dem Schallschutzgutachten GA 2001 / 210 MO vom 05.03.2001 wird folgendes festgesetzt:
Für das gesamte Baugebiet ist ein resultierendes Schalldämmmaß 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 Dächer

Es sind nur beidseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Für das gesamte Plangebiet wird eine Dachneigung von 35 - 45 Grad festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile (Anbauten, Erker usw.) und einzeln stehende Garagen und Carports. Dachüberstände, horizontal von der Außenwand bis zur unteren Abschlußkante gemessen, dürfen 1,00 m nicht überschreiten. Es sind nur anthrazitfarbene beziehungsweise rote bis dunkelbraune, nicht glänzende Ziegel zulässig.

3 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 der 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.

4 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.

5 Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

6 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.
Bei Eckgrundstücken liegt der Vorgarten an der Seite des Hauseingangs.

7 Einfriedungen

Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche grenzen, sind im Bereich des Vorgartens ausschließlich als lebende Hecke in einer Höhe von maximal 1 m 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.

Hinweise

- Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, daß bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten.
  Gemäß §§ 16 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten Archäologischer Befunde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.
- Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaues Garzweiler II.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB und § 1 (2) u. § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet
2WO — max. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

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

O — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
① Grundstücksnummerlerung

ÜBERSICHT — 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. 0400.2/1 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 01.09.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 12.06.2002

gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 14.06.2001 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. 0400.2/1 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 13.06.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 01.09.2001 erfolgte am 11.09.2001 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 13.08.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 19.03.2002 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0400.2/1 mit Begründung gem. § 3 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 12.06.2002

gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. 0400.2/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 30.03.2002 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.04.2002 bis 10.05.2002 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26.03.2002 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 13.06.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 0400.2/1 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 26.06.2002 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 27.06.2002

Der Bürgermeister

gez. Mathissen

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Erkelenz vom 29.06.2002 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 0400.2/1 am 30.06.2002 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 01.07.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 29.11.2000 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 07.06.2002

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. Maraite - Dipl.-Ing. G. Helfer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Kölner Straße 39
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 2191
Telefax: 02431 - 74921
e-Mail: MH@maraite.com
014631

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 0400.2/1

Bebauungsplan Nr. 0400.2/1
„Am Buschhausen"
Ortsteil Golkrath

Gemarkung Golkrath
Flur 13

Maßstab 1: 500

. Ausfertigung