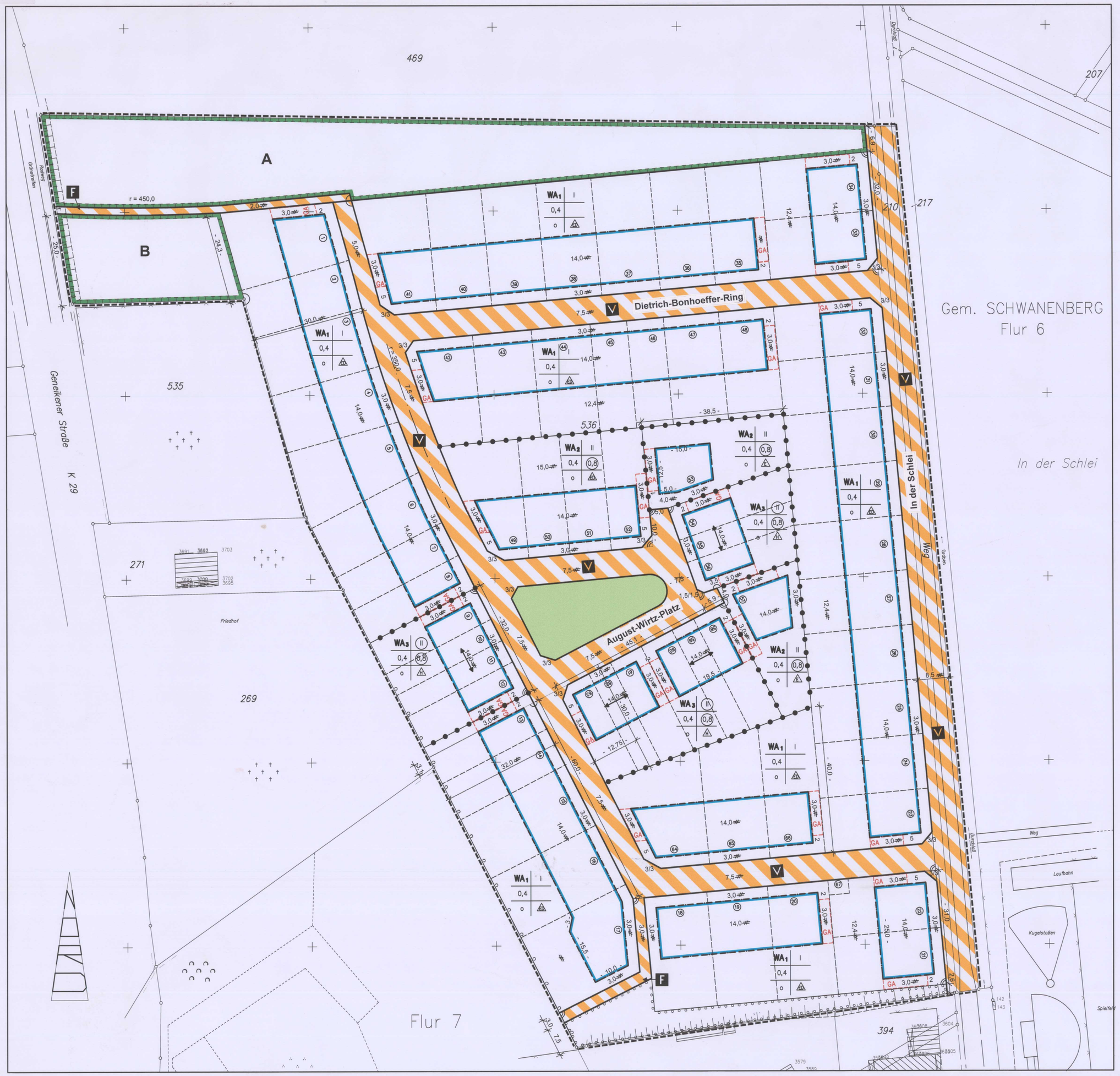


Textliche Festsetzungen

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
Im WA 1 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) von min. 3,50 m bis max. 4,50 m überschreiten.
Im WA 2 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) von min. 4,50 m bis max. 5,50 m überschreiten.
Im WA 3 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) von min. 5,50 m bis max. 6,50 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
Im WA 1 darf die Firsthöhe die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 8,50 m überschreiten.
Im WA 2 darf die Firsthöhe die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 10,00 m überschreiten.
Im WA 3 darf die Firsthöhe die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.5) maximal um 11,50 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.
Garagen müssen einen Abstand von der vorderstenWand bzw. dem vordersten Bauteil zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m (Stauraum) einhalten.
Kellergaragen sind unzulässig.
Im WA 1 und WA 2 sind Carports und Stellplätze zusätzlich auf den Garagenzufahrten zulässig.
Im WA 3 sind Carports und Stellplätze im gesamten Vorgartenbereich (s. II Pkt. 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zulässig.

5 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.

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

6.1 Die zum Anpflanzen festgesetzte Fläche ist mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 im Pflanzabstand 1,5m x 1,5m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach abschließender Baufertigstellung durchzuführen.

6.2 Je Grundstück ist ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muß mindestens 6 cm betragen. Die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach abschließender Baufertigstellung durchzuführen.

6.3 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist je 250 qm versiegelter Fläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Der Stammumfang muß mindestens 12 cm betragen. Die Pflanzscheibe muß mindestens 4,0 qm groß sein und ist vor Überfahren zu schützen.

6.4 Auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten zentralen Platz sind mindestens 4 Bäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Der Stammumfang muß mindestens 12 cm betragen.

6.5 Als Hecken für Einfriedungen sind nur bodenständige Gehölze zulässig. Beispielhafte Pflanzsorten siehe Pflanzliste 5.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
"A" In der insoweit gekennzeichneten Fläche "A" ist eine Streuobstwiese anzupflanzen. Je 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten.
Pflegemaßnahmen: Baumscheiben regelmäßig ausmähen (3 Schnitte im Jahr), Erziehungs- und Unterhaltungsschnitte zum Aufbau/Auslichtung des Kronengerüstes im Turnus von 3-5 Jahren, Verbißschutz anbringen, 1-2 schürige Mahd der Obstwiese, je nach Dominanz von Brennessel oder Distel, wobei das Mähgut abzuräumen ist.
"B" In der insoweit gekennzeichneten Fläche "B" sind Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1-3 in einem Pflanzabstand von 1,5m x 1,5m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Gehölzfläche ist je 100 qm ein Baum der Pflanzliste 1 zu verwenden.

8 Immissionsschutz
Entsprechend dem Schallschutzgutachten GA 2001/211 MO wird folgendes festgesetzt:
Für das gesamte Baugebiet ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile der Fassaden eines betroffenen Wohn- und Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 von R,w,res > 30 dB 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 einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Zwischen zwei Dachgauben muß eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand verbleiben.
Die Höhe der Dachgauben darf 1,80 m nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut und der First der Gaube. Dacheinschnitte sind insgesamt nicht zulässig.

3 Dachform
Es sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Zeltdächern zulässig. Im WA 3 sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig. Für das gesamte Plangebiet wird eine Dachneigung von 27 - 45 Grad festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile, die als Terrassen genutzt werden, und die Dächer einzeln stehender Garagen und Carports.

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 Material für die äußeren Wände der Gebäude sind rotes bis rotbraunes Klinkermauerwerk und 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 dürfen, abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen nicht versiegelt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

9 Einfriedungen
Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche grenzen, sind im Bereich des Vorgartens ausschließlich als lebende Hecke in einer Höhe von max. 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 max. 1,50 m Zaunhöhe.

Nachrichtliche Übernahme:
gem. § 9 Abs 6 BauGB

Wasserschutz
Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet (Zone III B) für die Wassergewinnungsanlagen Uevekoven und Mennekrath gemäß Verordnung vom 24.07.1989.

Hinweise:
- Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, daß bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten. Gem. §§ 15 + 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 Braunkohlentagebaues Garzweiler II.

Pflanzlisten zu I Pkt. 6 + 7

1 bodenständige Sträucher und Bäume

Sträucher		Bäume	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel	Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus spinosa	Schlehe	Fagus silvatica	Rotbuche
Rosa canina	Hundsrose	Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix aurita	Ohrweide	Tilia cordata	Winterlinde

2 kleinkronige Laubbäume

Acer campestra	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche		

3 Obstbäume (Hochstämme) z. B.

Apfel	Birne
Graue Herbstrenette	Clapps Liebling
Kaiser Wilhelm	Gute Graue
Jakob Lebel	Gellerts Butterbirne
Schafsnase	Boscs Flaschenbirne
Gelb. Kardinal	Köstliche aus Charneux
Rote Sternrenette	
Rhein. Krummstiel	
Winterrambur	

4 Straßenbäume (kleinkronig)

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus in Sorten	Vogelbeere in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche		

5 bodenständige Hecken z. B.

Acer campestre	Feldahorn	Fagus silvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus laevigata	Weißdorn		

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO
0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(0,8) — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO
o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

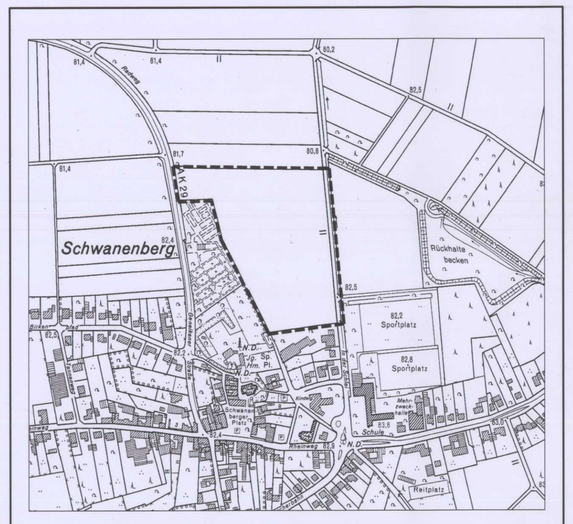
Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F — Zweckbestimmung: Fußgängerbereich/Fußweg

Grünfläche
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünflächen

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 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 § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzungen
GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
vorwiegende Firstrichtung des Hauptbaukörpers
nachrichtliche Konstruktionslinien
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
1 — Grundstücksnummerierung



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 06.03.2001 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1200.5 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Aug. '01 der Stadt Erkelenz vom 27.07.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, 04.02.2002

gez. Jansen gez. Kloeters

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 18.07.2001 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. 1200.5 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, 01.02.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt August '01 der Stadt Erkelenz vom 27.07.2001 erfolgte am 07.08.2001 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, 01.02.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 06.11.2001 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1200.5 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, 04.02.2002

gez. Kloeters

Der Bebauungsplan Nr. 1200.5 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 29.11.2001 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, 01.02.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 1200.5 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 20.02.2002 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, 21.02.2002

gez. Mathissen
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Erkelenz vom 02.03.2002 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 1200.5 am 03.03.2002 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, 04.03.2002

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 06.10.1999 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, 31.01.2002

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. 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
004502

Maßstab:

0 5 10 15 20 25 50 m

1:500

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26.1200.5

Bebauungsplan Nr. 1200.5 "In der Schlei" Erkelenz Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg
Flur 6

Maßstab 1:500 . Ausfertigung