1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze

1.3.1 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze oder Verkehrsfläche zulässig.

1.3.2 Staurum gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB
Garagen sind unter Einhaltung von 5,00 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Zwischen seitlicher Garagenwand und Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

1.5 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

1.5.1 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsfläche zu welcher das Gebäude ausgerichtet ist. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Fläche als Bezugspunkt zu nehmen.

1.5.2 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist das Abstandsmaß vom Bezugspunkt bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Gebäudehöhe wird, bei Festsetzung 1 Geschoß, mit max. 3,70 m über dem unter 1.5.1 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt. Bei versetzten Gebäudefronten dürfen sich im Bereich der Rücksprünge Traufhöhen von bis zu 5,50 m ergeben, wenn mindestens 60 % der jeweiligen Gebäudeseite die vorgeschriebene Traufhöhe von 3,70 m einhält.
Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m Höhe, gemessen vom Bezugspunkt bis Oberkante Firstziegel, festgesetzt.
Bei zweigeschossigen Gebäuden wird die Gebäudehöhe mit max. 6,10 m festgesetzt. Eine Erhöhung der Traufhöhe bei versetzten Gebäudefronten ist unzulässig.
Die max. Firsthöhe ist mit 11 m festgesetzt.

1.5.3 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird mit max. 0,5 m über dem unter 1.5.1 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.
Als Sockelhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens (Oberkante) im Erdgeschoß anzusehen.

1.6 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB
Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, daß auf jedem Baugrundstück ein einheimischer mittelstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen ist. Seitliche Garagenwände zu einer Verkehrsfläche gelegen, sind zu begrünen.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11
Die so gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

1.8 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.8.1 Auf den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind Abschirmwände zum Schutz vor Immissionseinwirkungen herzustellen und zu unterhalten.
Die Höhen der Oberkanten der Abschirmwände werden bezogen auf NN wie folgt festgesetzt:
Abschirmwand 1 84,10 m ü. NN
Abschirmwand 2 85,30 m ü. NN
Die Abschirmwand muß mind. ein bewertetes Schalldämmaß von 15db aufweisen. Grundsätzlich ist die Verwendung transparenter Bauteile zulässig; ebenso kann die Wand in Holzbauweise ausgeführt werden. Für Massivbauteile ist die gestellte Anforderung durch eine flächenbezogene Masse von 40 kg/qm sichergestellt.

1.8.2 Für Bauvorhaben, die innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen derart auszuführen, daß Fenster an der Ostfassade und der östlichen sowie südlichen Dachfläche ein bewertetes Schalldämmaß von 30 dB zu erfüllen haben und feststehend auszuführen sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW, Fassung 07. März 1995 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachneigungen
Für das gesamte Plangebiet wird eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

2.2 Firstrichtung
Die festgesetzte Firstrichtung gilt für die Hauptdächer. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.

2.3 Dachform und Dachaufbauten
Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern festgesetzt.
Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der Grundfläche des Gesamtgebäudes nicht überschreiten darf.
Drempel (O. K. Decke des Erdgeschosses bis O. K. Dachhaut) sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen vom Giebel einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 30 % der Firstlänge betragen.
Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist das Maß des Schnittpunktes ihrer Vorderkante mit der Oberkante Dachhaut bis zu deren Traufe.
Dacheinschnitte sind insgesamt nicht zulässig.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel sowie Dachaufbauten unzulässig.

2.4 Dachüberstände
Für das gesamte Plangebiet werden Dachüberstände von max. 0,5 m festgesetzt.
Hierbei ist der Abstand der Traufe zur Außenkante der Wand waagerecht zu messen.

2.5 Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche und den Gebäudeaußenkanten bzw. den verlängerten vorderen Gebäudeaußenkanten bis zur seitlichen Nachbargrenze. Vorgärten sind als Grünanlage herzurichten und zu unterhalten.

2.6 Einfriedigungen
Einfriedigungen der Vorgärten untereinander sind nicht zulässig. Zulässig sind Einfriedigungen der Vorgärten zu den Verkehrsflächen bis 0,50 m über angrenzende Verkehrsfläche als lebende Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen.
Einfriedigungen außerhalb der Vorgärten sind als Zäune bis 1,0 m oder lebende Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
Sichtschutzzäune sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die östlichen Grundstücksgrenzen des Plangebietes auf denen Abschirmwände festgesetzt sind.

2.7 Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht mehr als 10 % versiegelt werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Erkelenz-Mennekrath und Wegberg-Uevekoven. Auf die Einhaltung der Bestimmungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (Amtsblatt Regierungspräsident Köln vom 14.08.1989 Nr. 33 A) wird hingewiesen.

4. Hinweise

4.1 Erschütterungsimmissionen
Die als Vorabschätzung mit schalltechnischem Gutachten SI-ES 21/02/90 durchgeführten Erschütterungsmessungen des Sägegatters im dem Plangebiet benachbarten Schreinereibetrieb, ergaben eine zulässige Wahrnehmungssituation nach der DIN 4150/2. Diese Wahrnehmungsstärken liegen somit im zumutbaren Bereich; es ist jedoch festzustellen, daß die Schwingungen durch den Betrieb des Sägegatters oberhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen und subjektiv noch spürbar sind.

4.2 Altlasten
Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde früher von einer Landmaschinenreparaturwerkstatt genutzt. Nach Aufgabe dieser gewerblichen Nutzung wurde im Hinblick auf eine zukünftige Wohnnutzung eine Gefährdungsabschätzung (Gutachten Ing.-Büro Oelzen vom 11.02.1991) durchgeführt.
Aufgrund dieser Gefährdungsabschätzung wurde eine Sanierung des Geländes mittels Bodenabtrag und fachgerechter Entsorgung durchgeführt. Die durch Nutzungsrecherche, organoleptische und analytische Untersuchungen festgestellten kontaminierten Bereiche wurden saniert, so daß nach heutigem Kenntnisstand von der Fläche eine schadhafte Beeinflussung der Umwelt nicht mehr zu erwarten ist.

weiter siehe rechts

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO

z.B. (0,5) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

F Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen: Bäume

Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abschirmwand, siehe Textl. Festsetzungen 1.8.1

Passive Lärmschutzmaßnahmen, siehe Textl. Festsetzungen 1.8.2

Sonstige Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 86 BauO NW und § 9 Abs. 4 BauGB

Hauptfirstrichtung

Änderung der Firstrichtung

Fortsetzung "Hinweise"

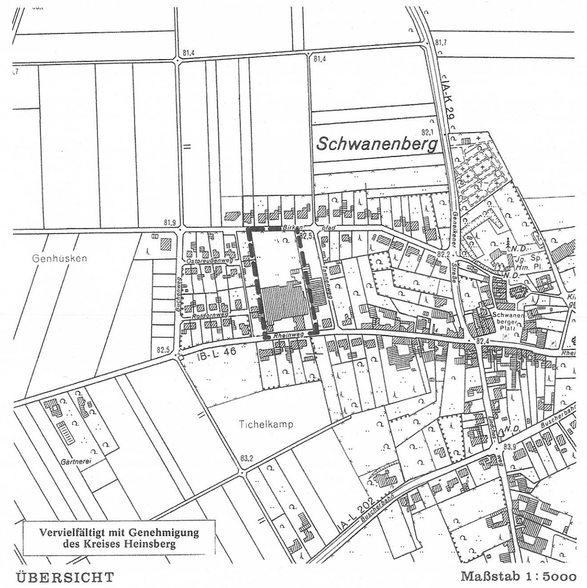
Grundsätzlich muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß lokale Bodenverunreinigungen, die durch das Untersuchungsnetz nicht erfaßt worden sind, nicht völlig ausgeschlossen werden können.
An der östlichen Grundstücksgrenze konnten zwei punktuelle Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen, soweit sie sich auf das benachbarte Grundstück erstrecken, nicht vollständig saniert werden, ohne die bestehende Bebauung zu gefährden.
Ihre Lage ist dem der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Lageplan zu entnehmen.
Die gesamte Schadstoffmenge wird vom Gutachter mit insgesamt ca. 5 cbm belasteten Boden angegeben.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Schutz des Grundwassers) wird eine sofortige Sanierung für nicht erforderlich erachtet.

4.3 Stellplatznachweis
Beim Neubau eines Hauses sind für die erste errichtete Wohneinheit zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei gilt der Staurauum vor der Garage als Stellplatz. Für jede weitere Wohneinheit ist grundsätzlich ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.4 Es ist im gesamten Planbereich mit Bodensenkungen infolge der Grundwasserabsenkung durch den Braunkohlenabbau östlich des Stadtgebietes zu rechnen.

5. Empfehlung

Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sollen in einer wasserdurchlässigen Deckschicht oder mit Belägen mit hohem Öffnungs- bzw. Fugenanteil befestigt werden.
Zum Schutz der Biotopstrukturen soll die Anwendung chemischer Pflanzen- und Schädlingsbehandlungs- sowie Düngemittel unterbleiben.



ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5000

RECHTSBASIS:
Baugesetzbuch vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landesbauordnung)** vom 07. 03. 1995 (GV.NW. S.218)
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 20.12.89 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IV/1 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 36 der Stadt Erkelenz vom 22.12.1989 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 18. 4. 1997

gez. Stein gez. Clemens gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 15. 3. 1996 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. IV/1 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 17. 4. 1997

Der Stadtdirektor
I. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 1. 3. 1996 erfolgte am 12. 3. 1996 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. IV/1 verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 1. 3. 1996 war am 12. 3. 1996 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 17. 4. 1997

Der Stadtdirektor
I. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 8. 10. 1996 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IV/1 ~~einschl. drei Bauvorschriften~~ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen und festgestellt, daß der Bebauungsplan Nr. IV/1 der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Erkelenz, den 18. 4. 1997

gez. Jansen gez. Jacobs

Der Bebauungsplan Nr. IV/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 11. 10. 1996 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21. 10. 1996 bis 22. 11. 1996 ~~einschl. drei Bauvorschriften~~ mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. 10. 1996 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 17. 4. 1997

Der Stadtdirektor
I. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. IV/1 ~~einschließlich örtlicher Bauvorschriften~~ ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16. 4. 1997 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 18. 4. 1997

gez. Clemens gez. Küppers gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. IV/1 wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 25. 4. 1997 gemäß § 12 Satz 2 bis 5 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. IV/1 am 26. 4. 1997 als Satzung rechtskräftig geworden.

Erkelenz, den 28. 4. 1997

Der Stadtdirektor
I. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte überein. (Stand: 3. 6. 1994)
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 10. 03. 1997

gez. Helfer
ÖbVI

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 13.04/1

Bebauungsplan Nr. IV/1
»Tannenweg«
Stadtbezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg
Flur 3

Maßstab 1:500

. Ausfertigung