Als Folge einer, in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 08.01.1986 enthaltenen Maßgabe, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 09.04.1986, daß die Textliche Festsetzung „Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig" auf die Grundstücke beschränkt wird, die auf der Süd- und Ostseite der im Bebauungsplan mit A bezeichneten Straße liegen, und daß für alle übrigen Grundstücke, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, und für die als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile diese Festsetzung nicht gilt.

Textliche Festsetzungen:

a) nach Vorschriften des Bundes:

A. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 und 2 BBauG sowie §§ 1 (4) und (6), 4 (4), 5 und 17 (5) BauNVO)

1. Die nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Im Dorfgebiet dürfen Wohngebäude oder Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, nur innerhalb einer Fläche von 20 m Tiefe parallel zur Verkehrsfläche der Planstraßen A und B errichtet werden.
4. Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 0,5 kann im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn
   - die Traufe des Gebäudes nicht höher als 3,50 m über angrenzendem Gelände liegt,
   - die Dachneigung des Gebäudes mindestens 40° beträgt

   und
   - die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
5. Eine Nutzung gemäß § 5 (2) 4 BauNVO (Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ist nur zulässig, soweit sie dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb dient.
6. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im Dorfgebiet Tierintensivhaltungen mit einer Stückzahl von mehr als 50 Schweinen (Mast/Zucht) oder 500 Hühnern (Mastgeflügel/Legehennen) oder 80 Kälbern, Kühen oder Bullen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte des in den VDI-Richtlinien 34/71 »Auswurfbegrenzung Tierhaltung Schweine« und 34/72 »Auswurfbegrenzung Tierhaltung Hühner« (Entwurf) vorgegebenen Abstandes zur nächstgelegenen, nicht zum eigenen oder zu einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnbebauung eingehalten oder wenn die Unbedenklichkeit durch Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

B. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Von der Festsetzung »offene Bauweise« kann im Einzelfall für zwei nebeneinander liegende Grundstücke eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer sich auf eine andere Bauweise einigen.

C. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§9 (1) 4 BBauG sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.
   Davon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten).
2. Bei Garagenbauten ist zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Kellergaragen sind nicht zulässig.

D. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BBauG)

Bei Wohngebäuden oder Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, darf die Erdgeschoßfußboden-Oberkante die Krone der benachbarten Verkehrsfläche bis 50 cm übersteigen.

Davon ausgenommen sind Wohngebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

b) nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen
(§ 9(4) BBauG und ~~§ 105 BauONW~~). Rechtsgrundlage ist § 81 der BauONW 1984

A. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Bei Wohngebäuden darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Dachausbauten sind unzulässig.

Ausnahmsweise zugelassen sind
- Dachneigungen bis 45° bei Gebäuden mit einem (1) Vollgeschoß bzw. bei Gebäuden, die nach Punkt A 4 der Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach Vorschriften des Bundes ausnahmsweise zweigeschossig errichtet werden, und
- Dachausbauten (Gauben) bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.

B. VORGÄRTEN

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsflächen und der/den Gebäudeaußenkante(n) bzw. der/den verlängerten Gebäudeaußenkante(n) bis zur seitlichen Nachbargrenze.

Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Grundstück nicht nur zu Wohnzwecken genutzt wird.

C. EINFRIEDIGUNGEN

- Innerhalb der Vorgärten:
  Einfriedigungen der Vorgärten untereinander sind nicht zulässig.
  Zulässig sind Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen hin wie folgt:
  - Bei Verkehrsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden, bis maximal 50 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche, jedoch mindestens 50 cm gegenüber der Verkehrsfläche zurückversetzt.
  - Bei Verkehrsflächen, die im Trennprofil ausgebaut werden, bis maximal 50 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche.

  Davon ausgenommen sind die Grundstücke, für die die Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt ist.
- Sonstige Einfriedigungen von Flächen außerhalb von Vorgärten, die an Verkehrsflächen oder an öffentliche Grünflächen bzw. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern angrenzen, dürfen eine Höhe bis 2,00 m über angrenzendem Hausgarten haben. Dies gilt nicht für lebende Hecken.
  Mauern sind nur zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der öffentlichen Fläche zurückversetzt werden.

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUGRENZE, BAUWEISE

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN ETC.

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün
- Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN ETC.

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Sträuchern (Hecken)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche f. Versorgungsanlagen (Trafo - Station)

Erläuterung der Bestandskarte:

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze

Kennzeichnung

- Das Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht bzw. die über Grubenfeldern liegt, die auf den Abbau von Steinkohle verliehen sind. Einwirkungen auf das Plangebiet aus dem unterirdischen Kohleabbau sind nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Wildenrath gemäß Landesentwicklungsplan IV. Es wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 (1) BBauG für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen sind.

Nachrichtliche Übernahme:

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wildenrath.
  Die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten.
- Das Plangebiet liegt in der schutzbedürftigen Zone III B der Wassergewinnungsanlage Uevekoven des Kreiswasserwerkes Heinsberg.

Hinweise:

- An das Plangebiet grenzen archäologische Fundstellen an. Vor Beginn von Bodenbewegungen ist das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Colmanstraße 14, zu informieren.
  Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11. 03. 1980 wird hingewiesen.
- Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohlenabbau östlich der Stadt verursachten Grundwasserentzuges.

ÜBERSICHT — Maßstab 1: 5.000

RECHTSBASIS:
Bundesbaugesetz vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949).
3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 04. 1970.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung)** in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763).
Planzeichenverordnung vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833) und
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landesbauordnung)** in der Fassung vom **31.07.1984** (GV. NW. S. **419**)

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung ~~und ein Grundstücksverzeichnis~~.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros **Hoppe, Aldenhoven**

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 09.06.1982 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. II/1 „Am Lindches Weg" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 18.06. 1982 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 27.03.1985

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 01.06.82+28.09.84 schriftlich gebeten, sich zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. II/1 „Am Lindches Weg" aufzustellen, zu äußern.

Erkelenz, den 27.03.1985

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 07.05.1982 erfolgte am 11.05.1982 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. II/1 „Am Lindches Weg" verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 18.06.1982 war am 22.06.1982 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 27.03.1985

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 13.03.1985 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1 „Am Lindches Weg" mit Begründung öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 27.03.1985

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. II/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 22.03.1985 als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 09. 04.1985 bis 10. 05. 1985 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. 03. 1985 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 25.09.1985

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. II/1 „Lindches Weg" ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 11. 09.1985 als Satzung beschlossen worden.
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Erkelenz, den 25.09.1985

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. II/1 „Lindches Weg" ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes am 08.01.1986 unter dem Aktenzeichen 35.2.12 <4901-2049/85 genehmigt worden.

Köln, den 08.01.1986

Der Regierungspräsident
i. A.
gez. Lingohr

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 BauO NW, deren Vorschriften in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden sind, wurde unter dem Az.
am heutigen Tage genehmigt.

Heinsberg, den

Der Oberkreisdirektor
i. A.

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 11.04.1986 öffentlich bekanntgemacht. ~~Bekanntgemacht wurde gleichzeitig die Genehmigung des Oberkreisdirektors Heinsberg.~~
Damit ist der Bebauungsplan „Nr. II/1 „Lindches Weg" am 12. 04. 1986 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 14.04.1986

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 19.03.1985

gez. Maraite

STADT ERKELENZ
Dezernat IV-A Az.: 61 26 13 02/1

Bebauungsplan Nr. II/1
„Am Lindches Weg"
Stadtbezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg
Flur 4

Maßstab 1:500 . Ausfertigung