Textliche Festsetzungen:

I. SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

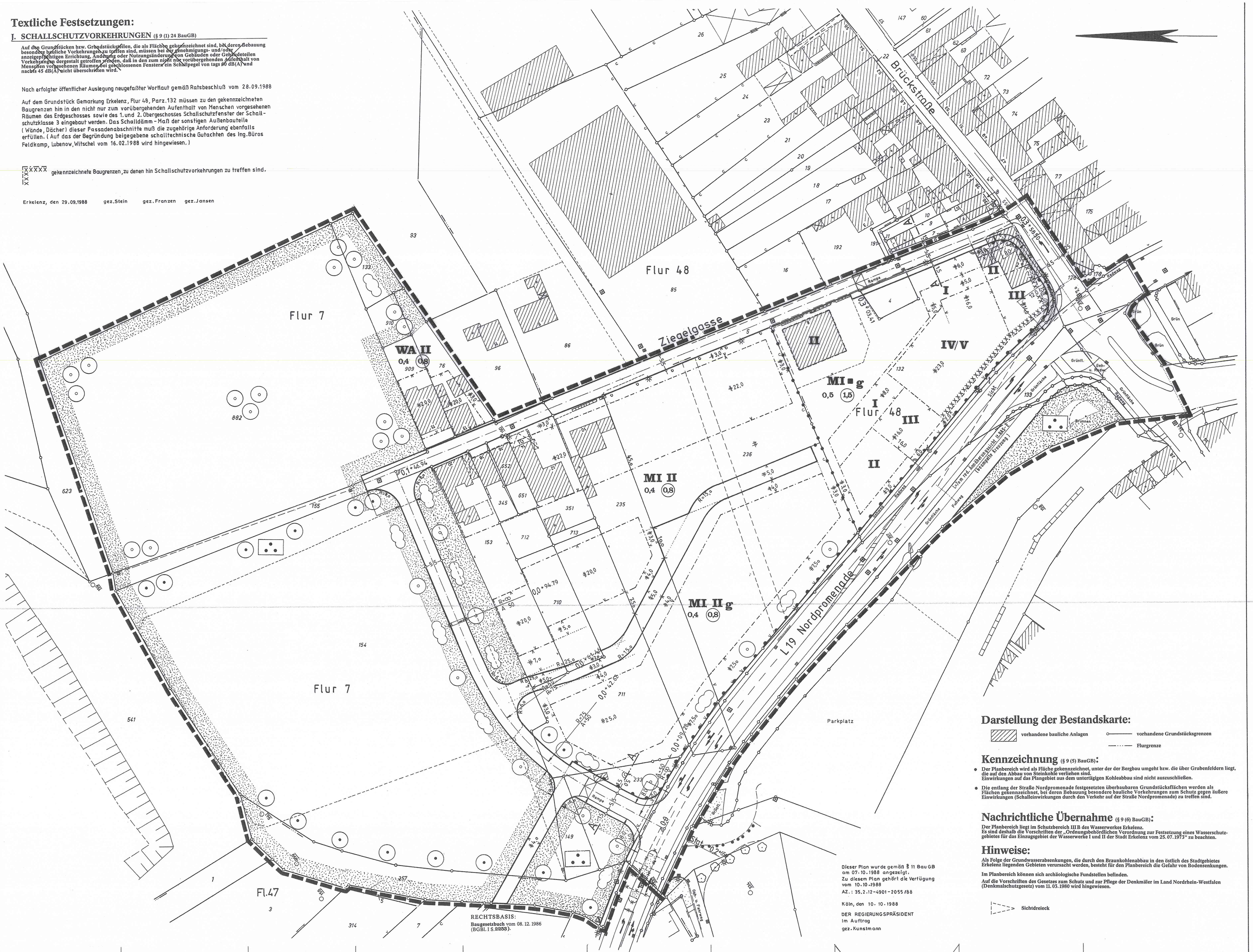
Auf den Grundstücken bzw. Gebäudestücken, die als Flächen gekennzeichnet sind, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, müssen bei der genehmigungs- und/oder anzeigenpflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen Vorkehrungen dergestalt getroffen werden, daß in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung neugefaßter Wortlaut gemäß Ratsbeschluß vom 28.09.1988

Auf dem Grundstück Gemarkung Erkelenz, Flur 48, Parz. 132 müssen zu den gekennzeichneten Baugrenzen hin in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden. Das Schalldämm - Maß der sonstigen Außenbauteile (Wände, Dächer) dieser Fassadenabschnitte muß die zugehörige Anforderung ebenfalls erfüllen. (Auf das der Begründung beigegebene schalltechnische Gutachten des Ing.Büros Feldkamp, Lubenow, Witschel vom 16.02.1988 wird hingewiesen.)

XXXXX gekennzeichnete Baugrenzen, zu denen hin Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Erkelenz, den 29.09.1988 gez.Stein gez.Franzen gez.Jansen



Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 07.10.1988 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 10.10.1988
AZ.: 35.2.12-4901-2055/88

Köln, den 10. 10. 1988

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
gez. Kunstmann

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).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV.NW. I S. 419).
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 03.06.1987 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. III/3 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 05.06.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 17.05.1988

gez. Stein gez.Franzen gez.Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 01.09.1986 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. III/3 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 17.05.1988

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.Feller

1. ~~Techn.~~ Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 29.08.1986 erfolgte am 10.+11.09.1986 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. III/3 „Ziegelweiher Süd" verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 29.08.1986 war am 10.+11.09.1986 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 17.05.1988

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.Feller

1. ~~Techn.~~ Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 18.02.1988 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3
– einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 17.05.1988

gez. Stein gez.Franzen gez.Jansen

Der Bebauungsplan Nr. III/3 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Erkelenz vom 19.02.1988 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches – in der Zeit vom 04.03.1988 bis 05.04.1988 – einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.1988 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 17.05.1988

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.Feller

1. ~~Techn.~~ Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. III/3
– einschließlich örtlicher Bauvorschriften – ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 03.05.1988 mit Begründung 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 17.05.1988

gez. Stein gez.Franzen gez.Jansen

Der Bebauungsplan Nr.
ist gemäß § 11 des Baugesetzbuches – einschl. örtl. Bauvorschriften – am dem Regierungspräsidenten in Köln angezeigt worden.
Der Regierungspräsident hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Der Regierungspräsident hat unter dem Aktenzeichen am erklärt, daß er eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend macht.

Erkelenz, den

Der Stadtdirektor
I. V.

Techn. Beigeordneter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Erkelenz vom 21.10.1988 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. III/3
– einschließlich örtlicher Bauvorschriften – am 22.10.1988 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 24.10.1988

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 08.03.1988

gez. Maraite

Festsetzungen
nach Vorschriften des Bundes:

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (5), (6), (7) und (8) sowie §§ 4 und 6 BauNVO):

MI Mischgebiet — WA Allgemeines Wohngebiet

1. Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,5
   a. sind im Erdgeschoß die nach § 6 (2), 2, 3 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein, die nach § 6 (2) 4 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise erlaubt.
   b. ist in den Obergeschossen die nach § 6 (2) 1 BauNVO zulässige Nutzung nur als Ausnahme erlaubt.
2. Im übrigen Plangebiet sind
   a. die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Plangebietes
   b. die nach § 6 (2) 4, 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
   c. die nach § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

B. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl — z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl — IV/V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze
Überhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl

C. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

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

D. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

E. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12, 14, 21 a, (2) und (5) sowie 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.
   Die Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind davon ausgenommen (Vorgärten).
2. Bei Garagenbauten ist zwischen Wand und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m, zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO der im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 1,5 liegenden Grundstücke sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.
4. Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 1,5 ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

F. VERKEHRSFLÄCHEN ETC. (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche — Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

G. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche — Parkanlage

H. ANPFLANZEN BZW. ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) 25 BauGB)

anzupflanzende Bäume — erhaltenswerte Bäume
Anpflanzung von Sträuchern

I. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fortsetzung links oben

Festsetzungen
nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen:
(§ 9 (4) BauGB und § 81 BauONW)

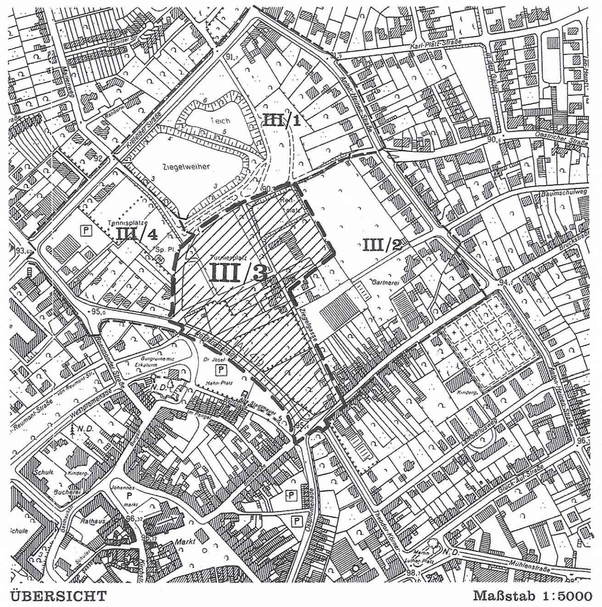
A. VORGÄRTEN

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der befahrbaren Verkehrsfläche, von der aus das jeweilige Gebäude in der Hauptsache erschlossen wird, und der/den Gebäudeaußenkante(n) bzw. der/den verlängerten Gebäudeaußenkante(n) bis zur seitlichen Nachbargrenze.
Vorgärten sind als Grünanlage herzurichten und zu unterhalten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Grundstück nicht nur zu Wohnzwecken genutzt wird.

B. EINFRIEDIGUNGEN

Innerhalb der Vorgärten:
Einfriedigungen der Vorgärten untereinander sind nicht zulässig.
Zulässig sind Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen 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.

Sonstige Einfriedigungen von Flächen außerhalb von Vorgärten, die an Verkehrsflächen oder an öffentliche Grünflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 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.



ÜBERSICHT Maßstab 1:5000

Darstellung der Bestandskarte:

vorhandene bauliche Anlagen — vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurgrenze

Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB):

- Der Planbereich 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 untertägigen Kohleabbau sind nicht auszuschließen.
- Die entlang der Straße Nordpromenade festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Verkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen (Schalleinwirkungen durch den Verkehr auf der Straße Nordpromenade) zu treffen sind.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB):

Der Planbereich liegt im Schutzbereich III B des Wasserwerkes Erkelenz.
Es sind deshalb die Vorschriften der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wasserwerke I und II der Stadt Erkelenz vom 25. 07. 1973" zu beachten.

Hinweise:

Als Folge der Grundwasserabsenkungen, die durch den Braunkohlenabbau in den östlich des Stadtgebietes Erkelenz liegenden Gebieten verursacht werden, besteht für den Planbereich die Gefahr von Bodensenkungen.

Im Planbereich können sich archäologische Fundstellen befinden.

Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11. 03. 1980 wird hingewiesen.

Sichtdreieck

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 61 26 01.03/3

Bebauungsplan Nr. III/3 „Ziegelweiher-Süd" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 7, 47 und 48

Maßstab 1:500 . Ausfertigung