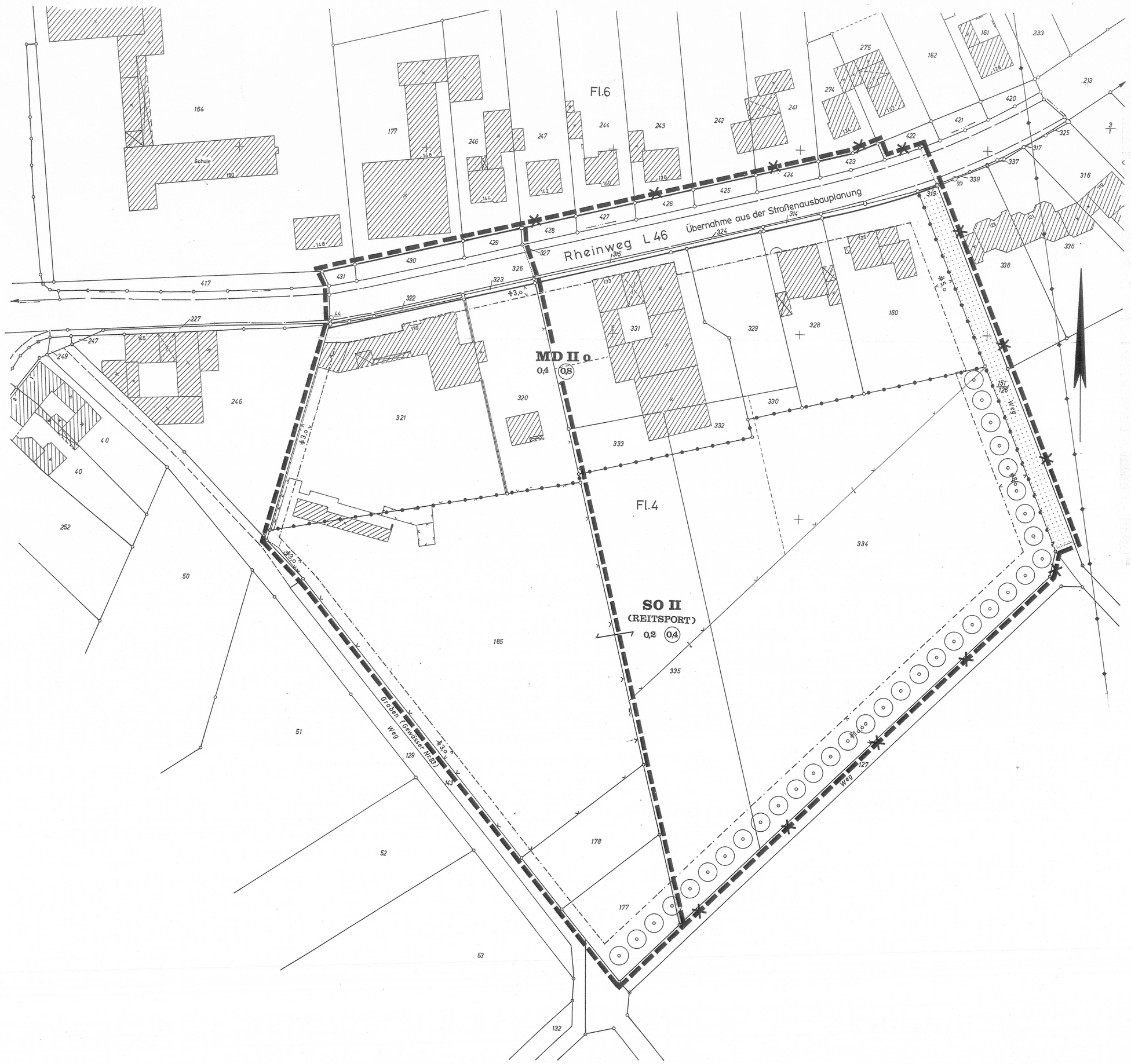


Textliche Festsetzungen :

a) nach Vorschriften des Bundes:

A. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 und 2 BBauG sowie §§ 1 (4) und (6), 5, 10 und 17 (5) BauNVO)

1. Im Dorfgebiet dürfen Wohngebäude oder Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, nur innerhalb einer Fläche von 30 m Tiefe parallel zur Verkehrsfläche der Straße Rheinweg errichtet werden.
2. 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.
3. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im Dorfgebiet Tierintensivhaltungen mit einer Stückzahl von mehr als 100 Mastschweinen oder 50 Zuchtsauen oder 1500 Hühnern (Mastgeflügel/Legehennen) oder 100 Kälbern oder 40 Milchkühen oder 40 Bullen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der in den VDI-Richtlinien 34/71 »Auswurfbegrenzung Tierhaltung Schweine« und 34/72 »Auswurfbegrenzung Tierhaltung Hühner« vorgegebenen Abstandes zur nächstgelegenen, nicht zum eigenen oder zu einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnbebauung eingehalten oder wenn beim Fehlen einer derartigen Regel der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wird.

B. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BBauG und § 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, nicht erlaubt.
2. Bei Garagenbauten ist zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

D. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) 11 BBauG)

Die Grundstücke, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Reitsport« festgesetzt sind, dürfen nur von der Straße Rheinweg aus und nur über die als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücke fahrmäßig erschlossen werden.
Eine Erschließung über landwirtschaftliche Wirtschaftswege ist nicht gestattet.

E. 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.

F. AN PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BBauG)

Der Geländestreifen zwischen dem Gewässer Nr. 83 und der parallel dazu festgesetzten Baugrenze ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Die nach diesem Bebauungsplan vorgeschriebenen Anpflanzungen sind vorzunehmen, sobald die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes genutzt werden.

b) nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen
(§ 9 (4) BBauG und § 81 BauONW)

A. VORGÄRTEN

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Straße Rheinweg 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.

B. EINFRIEDIGUNGEN

- **Innerhalb der Vorgärten:**
  Zulässig sind Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen hin bzw. der Vorgärten untereinander bis maximal 50 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche.
- **Außerhalb der Vorgärten:**
  Sonstige Einfriedigungen, die an landwirtschaftliche Flächen (auch Wirtschaftswege) angrenzen, dürfen eine Höhe bis 2,00 m über angrenzendem Gelände haben. Dies gilt nicht für lebende Hecken.
  Mauern sind nur zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.
- Für Einfriedigungen an Gewässern ist die Satzung des Schwalmverbandes zu beachten.

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD	DORFGEBIET	z.B. 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
SO	SONDERGEBIET (REITSPORT)	z.B. (0,8)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN ETC.

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

BEGRENZUNGSLINIE DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

FLÄCHE F. D. LANDWIRTSCHAFT (WIRTSCHAFTSWEG)

PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN

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 untertägigen Kohleabbau sind nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet liegt z. Zt. in der Lärmschutzzone B 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.

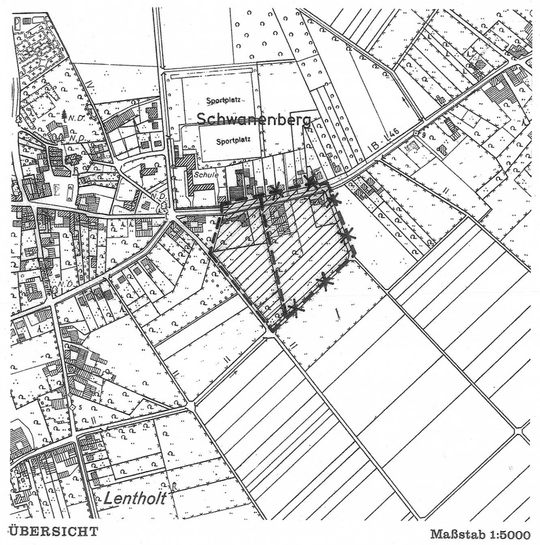
GEPL. 110-KV-HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNG

Hinweise :

- Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohlenabbau östlich der Stadt verursachten Grundwasserentzuges.
- Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Schwalmverbandes mit Sitz in Brüggen. Die Satzung dieses Zweckverbandes ist zu beachten.
- Das Plangebiet liegt in einer archäologisch fundreichen Zone. Vor Beginn von Bodenbewegungen ist das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Colmantstraße 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.

ABGRENZUNG DES TEILBEREICHES, DEN DER RAT IN SEINER SITZUNG AM 17.12.1986 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN HAT.

ABGRENZUNG DES TEILBEREICHES, DESSEN AUFSTELLUNGSVERFAHREN VORLÄUFIG RUHT.



ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

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 11.09.1985 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. III/1 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Erkelenz vom 13.09.1985 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 19.12.1986

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 12.08.1985 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. III/1 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 18.12.1986

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 02.08.1985 erfolgte am 07.08.1985 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. III/1 „Sondergebiet Freizeit" verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz vom 16.08.1985 war am 20.08.1985 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 18.12.1986

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 13.02.1986 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/1 „Sondergebiet Freizeit" ~~einschl. örtl. Bauvorschriften~~ mit Begründung öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 19.12.1986

gez. Stein gez. Clemens gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. III/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erkelenz vom 15.08.1986 als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 01.09.1986 bis 02.10.1986 ~~einschl. örtl. Bauvorschriften~~ mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.1986 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 18.12.1986

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. III/1 ~~einschl. örtl. Bauvorschriften~~ ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 17.12.1986 als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 19.12.1986

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. III/1 ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ~~einschl. örtl. Bauvorschriften~~ am 29.04.1987 unter dem Aktenzeichen 35.2.12-4901-2020/87 genehmigt worden.

Köln, den 29.04.1987

gez. Lingohr

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Erkelenz vom 15.05.1987 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. III/1 ~~einschl. örtl. Bauvorschriften~~ am 16.05.1987 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 19.05.1987

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeorneter

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

Erkelenz, den 08.11.1985

gez. Maraite

Öffentl. best. Verm. Ing.

STADT ERKELENZ
Dezernat IV-A Az.: 61 26 13.03/1

Bebauungsplan Nr. III/1
„Sondergebiet Freizeit"
Stadtbezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg
Flur 4 und 6

Maßstab 1:500

. Ausfertigung