I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungverordnung

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 und 14 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.
Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausnahmen gelten für:
- Garagenzufahrten und Hauszufahrten
- Müllbehälterplätze und Fahrradunterstellplätze
- Garagen und Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.1.1 Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe ist das Abstandsmaß vom Bezugspunkt bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Traufhöhe wird mit max. 12.80m bei viergeschossigen Gebäuden über dem unter 2.1.2 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.
Die max. Firsthöhe wird mit max. 14.30m bei viergeschossigen Gebäuden über dem unter 2.1.2 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.2 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzen Gehwegfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Gehwegfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt zu nehmen. Maßgeblich ist die ausgebaute Gehwegfläche.

2.2 Fußbodenhöhe im Erdgeschoss
Es wird für das Erdgeschoss eine max. Fußbodenhöhe von +0.30m über dem unter 2.1.2 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens anzusehen.

3. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Pflanzung einer kleinkronigen Baumreihe aus heimischen Gehölzern entlang der Glück-Auf-Straße. Unterpflanzung der Baumreihe im gesamten Verlauf der Glück-Auf-Straße mit einer Schnitthecke.

Pflanzung einer Schnitthecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze und entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Verlauf des Flurstücks 193.

Pflanzung von mindestens 30% der Gesamtpflanzung aus heimischen Gehölzern in Form von Laubbäumen und freiwachsenden Sträuchern im Freiflächenbereich.

Ansaat gehölzfreier Flächen im rückwärtigen Bereich der Baugrenze mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2).

Obererdung des Tiefgaragenbereiches mit einer mindestens 40cm hohen Bodenauflage.

Befestigung der Stellplätze und Verkehrsflächen im Innenhofbereich mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster).

3.1 Die Pflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gem. Nachbarrecht NRW durchzuführen.

3.3 Pflanzabstand und Pflanzengröße

Abkürzungen: v.o.B. = verschult ohne Ballen
Ho. = Hochstamm
v.m.B. = verschult mit Ballen

Im Bereich der Schnitthecken sind 4 Pflanzen/lfdm zu setzen. Die Mindestgröße beträgt leichte Heister 2 x v.o.B. 100-125cm

Bei freiwachsenden Hecken beträgt die Mindestgröße 2 x v.o.B. 100-150 cm

Laubbaum-Hochstämme sind mind. als Ho. 3 x v.m.B. 12-14 cm StU zu pflanzen, dabei ist ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

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

Die im Bebauungsplan an der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 66 der Flur 49, Gemarkung Erkelenz festgesetzten Stellplätze sind mit geschlossenen Elementen zu den östlich anschließenden Flurstücken herzustellen.
Dabei haben diese Elemente ein Schalldämmaß von 15 db aufzuweisen.
Für Massivbauteile ist diese gestellte Anforderung durch eine flächenbezogene Masse von 40 kg/m² sichergestellt.
Die Höhe der geschlossenen Elemente muß mindestens 1,90m gemessen vom angrenzenden Boden (Stellplatzseite) betragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO in der Fassung vom 07.03.1995

1. Dächer

1.1 Dachneigungen
Für die bauliche Anlage wird eine Dachneigung von max. 17° festgesetzt.

1.2 Dachform
Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern mit versetzten Dachflächen festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

III. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer Verwerfungszone (Wegberger Sprung).
Zum Schutz vor ungleichmäßigen Bodenbewegungen, die auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues nicht ausschließbar sind, erscheint ein verdichtetes Oberwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen sinnvoll.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erkelenz - Mennekrath.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) Nr. 9 u. § 4 BauNVO

WA — allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO

z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. (1.2) — Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
z.B. 0.52 — Grundflächenzahl (§§16,17u.19 BauNVO)
z.B. DN — max. Dachneigung
z.B. FH — max. Firsthöhe
z.B. TH — max. Traufhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze (§23 BauNVO)
Baulinie (§23 BauNVO)
o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

Einfahrtbereich
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

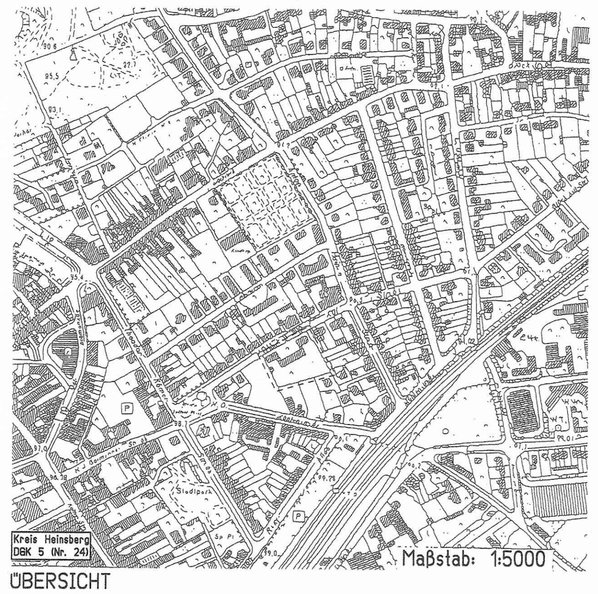
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ST — Stellplätze
TG — Tiefgarage



ÜBERSICHT

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Februar 1999

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 29.09.1998 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 6 aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 05.03.1999 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 02.09.1999

gez. Jansen gez. Jacobs

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 26.02.99 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 6 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 02.09.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 05.03.99 erfolgte am 17.03.99 die öffentliche Darlegung mit der Gelegenheit zur Äußerung sowie zur Erörterung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 6 verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 02.09.1999

Der Stadtdirektor
I. V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 20.04.1999 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 02.09.1999

gez. Jacobs gez. Küppers

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 6 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 23.04.1999 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.05.99 bis 04.06.99 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.99 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 02.09.1999

Der Stadtdirektor
I. V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 6 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 01.09.1999 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 02.09.1999

gez. Clemens gez. Küppers gez. Jansen

Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 09.09.1999 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 6 am 04.09.1999 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 06.09.1999

Der Stadtdirektor
I.V.

gez. Schultheiß
1. und Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte vom 01.09.1998 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Heinsberg, den 20.04.1999

gez. Birkenbach
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

STADT ERKELENZ
Az.: 61 40 10. 02. 3/6

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/6
"Seniorenresidenz Glück-Auf-Str."
Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 49
Maßstab 1:250

. Ausfertigung