Festsetzungen
nach Vorschriften des Bundes:

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (6) sowie § 3 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet

1. Auf den als Reines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken sind die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

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

0,4 — Grundflächenzahl

(0,5) — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

E. HÖHENLAGE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 2 und (2) BauGB sowie § 16 BauNVO)

1a. Für die Grundstücke, die auf der Bergseite der Erschließungsstraße (Planstraße B) liegen:
Die Erdgeschoßfußbodenoberkante des fertig ausgebauten Gebäudes darf den höchsten Punkt der vor dem Baugrundstück liegenden Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse des geplanten Baukörpers, um max. 50 cm überschreiten.

1b. Für die Grundstücke, die auf der Talseite der Erschließungsstraße (Planstraße B) liegen:
Die Erdgeschoßfußbodenoberkante des fertig ausgebauten Gebäudes darf den höchsten Punkt der vor dem Baugrundstück liegenden Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse des geplanten Baukörpers, nicht überschreiten.
Bezugspunkt bzw. -linie ist jeweils die genaue Mitte des zu errichtenden Baukörpers.
Nebengebäude bleiben unberücksichtigt, es sei denn, sie bilden mit dem Hauptbaukörper eine Einheit.

F. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 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 Wand und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m, zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

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

Straßenverkehrsfläche

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für die geometr. Festsetzung der Straßenflächen der Planstraße B ist der Ausbauplan des Ing.-Büros IFT, Krefeld, vom 24.06.1988 verbindlich; er ist insofern Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

H. VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 bis 14 BauGB)

unterirdische Hauptabwasserleitung

Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo - Station)

I. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

vorgeschlagene Wegeführung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Sträucher

anzupflanzende Sträucher

K. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB):

- Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Einwirkungen aus dem untertägigen Kohlenbau sind nicht auszuschließen.
  Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen sind. Diese Vorkehrungen sind mit dem Bergbautreibenden abzustimmen.
  Auf die Vorschriften des Bundesberggesetzes wird hingewiesen.
- Der Baugrund im Plangebiet ist von unterschiedlicher Festigkeit und Tragfähigkeit.
  Auf das „Gutachten über den Baugrund im Bereich des Bebauungsplanes Nr. X „Am Floßbach", Ortsteil Gerderath", von Prof. Dr.-Ing. Karlhans Schormann, Aachen, vom 05.12.1986, das der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist, wird verwiesen.
  Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen hinsichtlich der Gründung der zu errichtenden Gebäude zu treffen sind. Für jedes Hochbauvorhaben ist ein Bodengutachten eines anerkannten Institutes beizubringen und zusammen mit der statischen Berechnung der Baugenehmigungsbehörde vor Baubeginn vorzulegen.
- Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Wildenrath gemäß Landesentwicklungsplan IV. Es ist 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) des Baugesetzbuches für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen sind.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wildenrath.
  Die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten.
- Landschaftsschutzgebiet

  Die Vorschriften des Landschaftsgesetzes NW sind zu beachten.

Hinweise, Empfehlungen:

- Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau verursachten Grundwasserentzuges.
- Im Plangebiet können sich archäologische Fundstellen befinden.
  Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.
- Durch die bergbaulich bedingten Sümpfungsmaßnahmen ist auch im Plangebiet ein Absinken des Grundwasserspiegels festzustellen.
  Zur Anreicherung des Grundwassers und zur Verbesserung der Wasserführung im Floßbach wird deshalb empfohlen, einen Teil des auf die Baugrundstücke fallenden Niederschlagswassers in den Untergrund zu versickern.
  Ein Anspruch auf Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang gemäß Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage - Entwässerungssatzung - der Stadt Erkelenz ergibt sich daraus nicht.

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

A. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
für die Gebäude

1. Dachform, Dachhöhe, Dachausbau
   Es sind nur traufenständige Gebäude zulässig.
   Die Firstrichtung der Hauptbaukörper muß parallel bzw. nahezu parallel zur Planstraße B verlaufen.
   a) Für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile auf der Bergseite der Planstraße B
   - Dachneigung max. 35
   - Drempel max. 80 cm
     Bei Gebäuden mit höhenversetzten Geschossen ist zur Bergseite hin kein Drempel zulässig.
   - Keine Gauben zulässig

   b) Für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile auf der Talseite der Planstraße B
   - Dachneigung max. 35
   - Keine Drempel zulässig
   - Keine Gauben zulässig
2. Höhenversetzte Geschosse werden für die Wohngebäude auf Grundstücken mit starkem Längs- oder Quergefälle empfohlen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke auf der Talseite der Planstraße B

1. Erhaltung der natürlichen Geländeform
   Die bestehende natürliche Geländeform darf nur soweit verändert werden, wie das für die Errichtung zulässiger baulicher Anlagen unbedingt erforderlich ist.
   Deshalb sind nicht erlaubt:
   - Das Aufschütten und - mit Ausnahme der Baugrube - das Abtragen von Bodenmassen
     sowie
   - das Verfüllen oder das dauernde Ablagern der durch den Aushub der Baugrube gewonnenen Bodenmassen auf dem Grundstück.
     Ausnahmen: Bodenausgleich im Vorgarten (siehe Punkt 2) und/oder auf der Gartenseite bzw. im Bauwich zum Kellergeschoß oder zur Terrasse
   - Das Abgraben von Bodenmassen an der tieferliegenden Gebäudekante (Ecke) zur evtl. stärkeren Nutzung des Kellergeschosses.
   - Garagen im Kellergeschoß

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
für die unbebauten Flächen aller bebauten Grundstücke

2. Vorgärten
   Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche und der/den Gebäudeaußenkante/n bzw. der/den verlängerten Gebäudeaußenkante/n bis zur seitlichen Nachbargrenze.
   Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.
   Ausnahmen hiervon können bei einer nicht oder nicht nur wohngemäßen Nutzung des Erdgeschosses für einen Teil des Vorgartens zugelassen werden.
3. Einfriedigung
   - Einfriedigung der Vorgärten untereinander sind nicht zulässig.
   - Zu den Verkehrsflächen hin, die der Erschließung von Baugrundstücken dienen bzw. dienen können, sind Einfriedigung nur in Form von Rasenkantensteinen zulässig.
     Einfriedigung mit einer Höhe bis zu 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche sind als Ausnahme erlaubt, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Grenze der Verkehrsfläche zurückgesetzt werden.
     Bei Eckgrundstücken können weitergehende Ausnahmen zugelassen werden.
   - Einfriedigung zu Grünflächen und sonstigen Verkehrsflächen hin sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberfläche zulässig.
     Sie sind aus grünbeschichtetem Maschendraht herzustellen und zu bepflanzen.
     Ausnahmsweise sind hier auch Mauern zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Grenze der Grünfläche bzw. der Verkehrsfläche zurückgesetzt werden. Der Zwischenraum zwischen Grenze und Mauer ist dicht zu bepflanzen.
     Lebende Hecken werden von diesen Vorschriften nicht berührt.

Erläuterung der Bestandskarte:

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

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 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 12.6.85 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IX/3 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erkelenz vom 12.07.1985 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 18.08.1989

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 10.5.85 + 2.6.86 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. IX/3 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 18.08.1989

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erkelenz vom 09.05.1986 erfolgte am 21. + 22.05. 1986 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. IX/3 „Am oberen Floßbach" verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erkelenz vom 09.05.1986 war am 21. + 22.05.1986 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 18.08.1989

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 27.09.1989 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IX/3 – einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 27.12.1989

gez. Stein gez. Franzen gez. Mathissen

Der Bebauungsplan Nr. IX/3 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Erkelenz vom 29.09.1989 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.10.1989 bis 17.11.1989 – einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.1989 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 27.12.1989

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. IX/3 – einschließlich örtlicher Bauvorschriften – ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 20.12.1989 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 27.12.1989

gez. Stein gez. Clemens gez. Jansen

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 02.02.1990 angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 18.04.1990

Az.: 35.2.12-4901-2015/90
Köln, den 18.04.1990

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

gez. Kunstmann

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 11.05.1990 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. IX/3 – einschließlich örtlicher Bauvorschriften – am 12.05.1990 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 14.05.1990

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Feller

1.
~~Techn.~~ Beigeordneter

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

Erkelenz, den 28.12.1989

gez. Maraite

STADT ERKELENZ
Dezernat IV-A Az.: 612602.09/3

Bebauungsplan Nr. IX/3
„Am oberen Floßbach"
Stadtbezirk Gerderath

Gemarkung Gerderath
Flur 10 und 12

Maßstab 1:500

. Ausfertigung