

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

Diese Abschrift/Fotokopie des/der  
*Bebauungsplanes Nr. XII/1*  
*Bellinghoven-Landwehr*  
 stimmt mit dem vorgelegten Schrift-  
 stück überein

Die Beglaubigung wird erteilt zur  
 Vorlage bei ... *Zimm* ...  
*Blattstück*

Erkelenz, den **13. Sep. 1984**

Der Stadtreaktor  
 Ordnungsamt -  
 im Auftrage



*[Handwritten signature]*

# STADT ERKELENZ

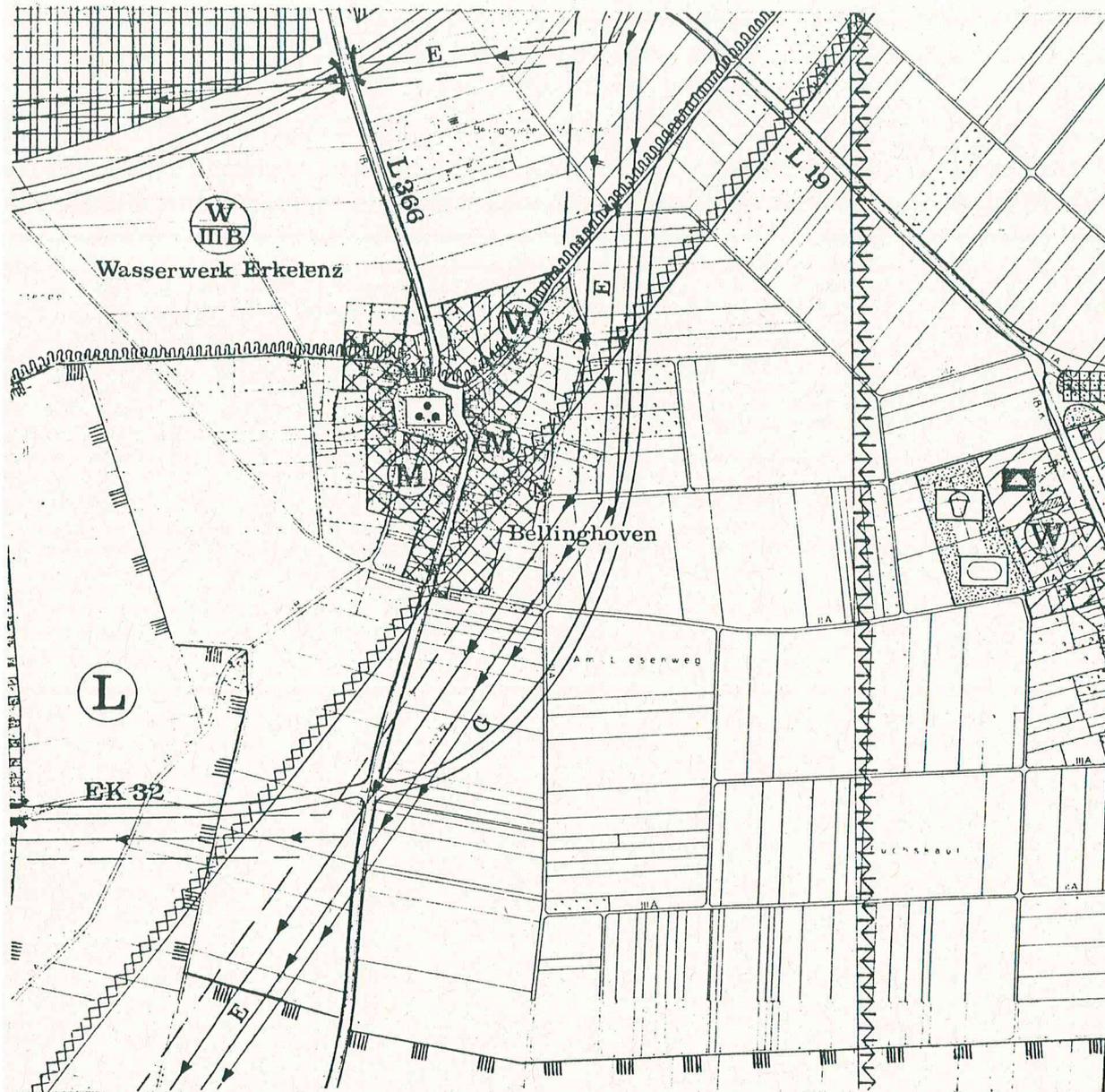
Dezernat IV-A Az.: 612-01-12/1

## Bebauungsplan Nr. XII/1 „Bellinghoven-Landwehr“ Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

Gemarkung Erkelenz  
 Flur 20

Maßstab 1:500

5. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

Rechtsbasis :

**Bundesbaugesetz vom 18. 8. 1976 (BGBl. I. S. 2257)**  
**3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung**  
**des Bundesbaugesetzes v. 21. 4. 1970,**  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**  
**(Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I. S. 1757),**  
**Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I. S. 21)**

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. XII/1 „Bellinghoven-Landwehr“, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte.

---

### 1. Planziel und Planinhalt

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um den im Laufe der letzten acht bis zehn Jahre an der Straße Landwehr entstandenen Siedlungsansatz baulich an die Ortslage Bellinghoven anzuschließen. Dabei besteht die Möglichkeit, einige derzeit noch freie Grundstücke erschließen und bebauen zu können.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Bellinghoven werden die Grundstücke im Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt, näher zur Ortslage hin in zweigeschossiger, zum Siedlungsrand hin in eingeschossiger, offener Bauweise. Die bereits vorhandene und die aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse noch mögliche Bebauung macht es notwendig, bestimmte Nutzungsarten in diesem Gebiet auszuschließen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung möglichst zu vermeiden.

Festsetzungen über Sockelhöhe, Dachneigung und -form und Einfriedigung der Grundstücke dienen dem Ziel, der Siedlungsgruppe ein ansprechendes Gesamtbild zu geben. Die Festsetzung einer Baugrenze wird als ausreichend angesehen; Baulinien werden nicht für erforderlich gehalten.

### 2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschlossen wird das Plangebiet durch eine Stichstraße von der Straße Landwehr aus. Sie ist im Ansatz schon vorhanden. Die Straße Landwehr selbst, über die das Gebiet Verbindung zum überörtlichen Straßennetz hat, wird in einer dem künftigen Verkehrsaufkommenden entsprechenden Art und Weise an die Straße In Bellinghoven (L 366) angebunden.

Der Stadtteil Bellinghoven gehört nach dem Entwurf zum Abwasserplan der Stadt Erkelenz zur Abwassergruppe Kückhoven. Der Anschluß wird über einen Verbindungssammler zur Ortslage Kückhoven und weiter zur Kläranlage erfolgen. Der Bau dieses Verbindungssammlers ist im Abwasserplan für das Jahr 1986 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt muß der Bau von Wohngebäuden im Plangebiet zurückgestellt werden, eine Bedingung, die das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft stellte, um eine weitere Verunreinigung des Untergrundes durch ungeklärte Abwässer zu verhindern.

An die Trinkwasserversorgung und an das Energieversorgungsnetz kann das Plangebiet problemlos angeschlossen werden.

### 3. Beschränkungen

Durch das Plangebiet verläuft - etwa 40 m parallel zur vorhandenen 110 kv - Bahnstromleitung - die Trasse der geplanten 380 kv Hochspannungsleitung der RWE mit einem 35 m breiten Schutzstreifen ab künftiger Leitungssachse nach Westen.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit gewisser Einschränkungen im Hinblick auf die Höhe der hier zulässigen baulichen Anlagen und auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Plangebiet liegt insgesamt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Außerdem besteht für das Plangebiet die Gefahr der Absenkung als Folge der durch den Braunkohleabbau verursachten Grundwasserabsenkung.

#### 4. Realisierung

Für die Verwirklichung des Planzieles werden Grenzregelungen in kleinerem Umfang voraussichtlich ausreichen.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse machen soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Festsetzung der Grundstücke als Dorfgebiet wird voraussichtlich nicht zu Schadenersatzansprüchen führen können. Sonstige Entschädigungsfälle sind ebenfalls nicht erkennbar.

#### 5. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung brachte keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte.

#### 6. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 220.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten bis 1986 vorgesehen werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

- |  |                   |
|--|-------------------|
| a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen    | ca. 130.000,-- DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | ca. 84.000,-- DM  |
| c) Grunderwerb                               | ca. 6.000,-- DM.  |

Erkelenz, den 03.02.1981

*g.u. Stein*  
Bürgermeister

*g.u. Franzen*  
Ratsherr

*g.u. Jansen*  
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2211) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XII/1 "Bellinghoven-Landwehr" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Erkelenz vom 31.10.1980 in der Zeit vom 11.11.1980 bis 12.12.1980 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 05.03.1981

*gez. Eschmann*  
( Eschmann )  
Techn. Beigeordneter

#### ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der in der Zeit vom 11. 11. 1980 bis 12. 12. 1980 stattgefundenen öffentlichen Auslegung, von der auch die zu beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII/1 "Bellinghoven-Landwehr" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nicht vorgetragen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegungsbegründung und der Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 05. 03. 1981 als Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. XII/1 "Bellinghoven-Landwehr" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte.

Erkelenz, den 12. 03. 1981

*gez. Stein*  
Bürgermeister

*gez. Franzen*  
Ratsherr

*gez. Jansen*  
Ratsherr

# Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. XII/1 „Bellinghoven-Landwehr“, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte.

---

## GEMARKUNG ERKELENZ

Flur 20 Parz.	5	366 qm	Pongs, Ernst, Ehel.
	7	3583 qm	Gatzen, Martin
	331	3159 qm	Esser, Lothar
	332	1068 qm	Esser, Lothar
	333	90 qm	Esser, Lothar
	368	1361 qm	von Wirth, Willi, Ehefr. Paula
	369	1192 qm	von Wirth, Willi
	376	639 qm	Quade, Franz, Ehel. Isengraben
	377	637 qm	Krohn, Georg, Ehel.
	378	714 qm	Brunbauer, Gunhold, Ehel.
	379	285 qm	Meyers, Hubert, Ehefr. Helene
	380	759 qm	Dürbaum, Heinrich, Ehel.
	381	635 qm	Schwarzer, Helmut, Ehel., Rheydt
	382	674 qm	Baersch, Ulrich, Ehel., Rheydt-Od.
	385	144 qm	Schwarzer, Helmut, Ehel.
	386	52 qm	WLK Erkelenz
	387	239 qm	Quade, Franz, Ehel.

## **Textliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan Nr. XII/1 „Bellinghoven-Landwehr“, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte.**

---

nach Vorschriften des Bundes:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG sowie §§ 1 (5) und 5 BauNVO

Der Bebauungsplanbereich wird gegliedert; Anlagen, die nach § 5 (2) 4, 6, 7 und 10 BauNVO allgemein zulässig sind, sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und § 17 (5) BauNVO

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 über anschließendem Gelände liegt,
- . die Dachneigung des Gebäudes mind. 40° beträgt und
- . die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Die Erdgeschoßfußboden-Oberkante bei Wohngebäuden darf die festgesetzte Straßenkrone um max. 50 cm übersteigen. Davon ausgenommen sind Gebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

Nebenanlagen einschl. Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Bei Garagenbauten ist zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a BBauG)

Die durch diesen Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die geplanten Einrichtungen zur schadlosen Sammlung und Beseitigung der anfallenden Abwässer gesichert sind. Dies ist der Fall, wenn mit dem Bau des Anschlußkanals von Bellinghoven zur Kläranlage Kückhoven begonnen worden ist.

Eine Ausnahme in Form einer Hauskläranlage mit Untergrundverrieselung kann für z. Zt. bestehende Baulücken und dann zugelassen werden, wenn durch ein geohydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, daß der Untergrund die geklärten Abwässer aufnehmen kann, und die Größe des Baugrundstückes für eine Verrieselung ausreicht.

### Textliche Festsetzungen

nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen (§ 9 (4)  
BBauG mit § 103 BauONW)

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei Wohngebäuden darf die Dachneigung  $30^{\circ}$  nicht übersteigen.  
Dachausbauten sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

- Dachneigungen bis  $45^{\circ}$  bei Wohngebäuden mit nur einem (1) Vollgeschoß,
- Dachausbauten (Gauben) bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mind.  $40^{\circ}$ .

### Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 60 cm haben. Sie müssen mind. so weit von der Grenze der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden, wie sie selbst hoch sind.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 22.10.1980 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Erkelenz vom 31.10.80 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 05.03.1981

gez. Stein    gez. Clemens    gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 27.10.80 schriftlich gebeten, sich zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ aufzustellen, zu äußern.

Erkelenz, den 05.03.1981

Der Stadtdirektor  
i. V.

gez. Eschmann  
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Erkelenz vom 19.9.1980 erfolgte am 23.09.1980 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.  
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Erkelenz vom 17.10.1980 war am 21.10.1980 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 05.03.1981

Der Stadtdirektor  
i. V.

gez. Eschmann  
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 22.10.1980 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ mit Begründung öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 05.03.1981

gez. Stein    gez. Franzen    gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Erkelenz vom 31.10.80 als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 11.11.1980 bis 12.12.1980 mit Begründung öffentlich ausgelegt.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.1980 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 05.03.1981

Der Stadtdirektor  
i. V.

gez. Eschmann  
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplanes Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 05.03.1981 als Satzung beschlossen worden.  
Als Satzung beschlossen wurden <sup>am 14.10.81</sup> ~~gleichzeitig~~ die Festsetzungen, die gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Erkelenz, den 25.03.1981

gez. Stein    gez. Franzen    gez. Jansen

Der Bebauungsplanes Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes am 10.06.1981 unter dem Aktenzeichen 35.2.12 - 4901 - 2250.81 genehmigt worden.

Köln, den 11.06.1981

Der Regierungspräsident  
i. A.

gez. Freitag

Die Festsetzungen, die gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ sind, wurden am 17.11.1981 unter dem Aktenzeichen 63-70-11 genehmigt.

Geilenkirchen, den 17.11.1981

Der Oberkreisdirektor  
i. V.

gez. Heimes

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 03.07.1981 öffentlich bekanntgemacht.

Bekanntgemacht wurde ~~gleichzeitig~~ die Genehmigung des Oberkreisdirektors Heinsberg.

Damit ist der Bebauungsplan Nr. XIII/11 „Bellinghoven-Landwehr“ am 4.7.1981 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 06.07.1981

Der Stadtdirektor  
i. V.

gez. Eschmann

**STADT ERKELENZ**