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

A. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
für die Gebäude

a) im Reinen Wohngebiet mit der Bauweise „nur Einzelhäuser"
- Dachneigung max. 35°
- Keine Drempel zulässig

b) im Reinen Wohngebiet mit der Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser"
- Dachneigung max. 45°
- Drempel max. 80 cm

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet

1. 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.

2. Einfriedigungen
   - Einfriedigungen der Vorgärten untereinander sind nicht zulässig.
   - Zu den Verkehrsflächen hin, die der Erschließung von Baugrundstücken dienen bzw. dienen können, sind Einfriedigungen nur in Form von Rasenkantensteinen zulässig.
     Einfriedigungen 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.
   - Einfriedigungen 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 zurückversetzt werden. Der Zwischenraum zwischen Grenze und Mauer ist dicht zu bepflanzen.
     Lebende Hecken werden von diesen Vorschriften nicht berührt.

Erläuterung der Bestandskarte:

vorhandene baulichen Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Hinweise, Empfehlungen:

- Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau verursachten Grundwasserentzuges.
- Im Plangebiet liegen ausgedehnte vorgeschichtliche Fundstellen.
  Seitens des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege sind dafür archäologische Untersuchungen vorgesehen.
  Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Festsetzungen
nach Vorschriften des Bundes:

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (6) sowie §§ 3, 4 und 5 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

1. Auf den als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücken ist eine Nutzung gemäß § 5 (2) 4 BauNVO (Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) nicht zulässig.
2. Bei den nach § 5 (2) 6 BauNVO zulässigen Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, darf es sich nur um Betriebe handeln, die als nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 (2) 7 BauNVO gelten.
3. Auf den als Reines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken sind die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken sind die nach § 4 (3) 1-5 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

1. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
2. Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn
   - die Traufe des Gebäudes nicht höher als 3,50 m über anschließendem Gelände liegt,
   - die Dachneigung des Gebäudes mind. 40° beträgt und
   - die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

C. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 (1) 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

D. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)

- für das Allgemeine Wohngebiet und das Reine Wohngebiet

  Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.
  Davon ausgenommen sind die Grundstücksteile zwischen Straßenverkehrsfläche und überbaubaren Grundstücksflächen
- für das gesamte Plangebiet

  Zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten werden.

E. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Für die geometrische Festsetzung der Straßenflächen ist der Ausbauplan des Tiefbauamtes der Stadt Erkelenz vom 14.06.1988 verbindlich; er ist insofern Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

F. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

G. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit bodenständigen Arten großkroniger Bäume (mind. vier Reihen) und schnellwachsender Gehölze dicht zu bepflanzen (z. B. Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Eberesche, Sandbirke, Salweide, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hundsrose und Stechpalme).

H. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 Tiefbauamtes Erkelenz vom 14.06.1988

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 3.6.87 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. V/5 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Erkelenz vom 26.06.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 26.04.1989

gez.Stein gez.Franzen gez.Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 19.06.1987 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. V/5 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 08.08.1989

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.Eschmann

Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 05.06.1987 erfolgte am 23.06.1987 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. V/5 verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 05.06.1987 war am 23.06.1987 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 08.08.1989

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 26. 04. 1989 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V/5
– einschl. örtl. Bauvorschriften – mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 28.09.1989

gez.Stein gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. V/5 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Erkelenz vom 28. 04. 1989 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.05.1989 bis 16.06.1989
– einschl. örtl. Bauvorschriften –
mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.1989 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 08.08.1989

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. V/5
– einschließlich örtlicher Bauvorschriften –
ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 27.09.1989 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 28.09.1989

gez.Stein gez.Franzen gez.Mathissen

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 31.10.1989 angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 10.01.1990

Az.: 35.2.12-4901-2062/89
Köln, den 10.01.1990

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

gez.Kunstmann

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 16.02.1990 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. V/5
– einschließlich örtlicher Bauvorschriften –
am 17.02.1990 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 19.02.1990

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 16.03.1989

gez. Maraite
öffentl. best. Verm.Ing.

STADT ERKELENZ
Dezernat IV-A, Az.: 6126 03.05/5

Bebauungsplan Nr. V/5
„Katzem - Westl. der Buschstraße"
Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 35

Maßstab 1:500

. Ausfertigung