

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

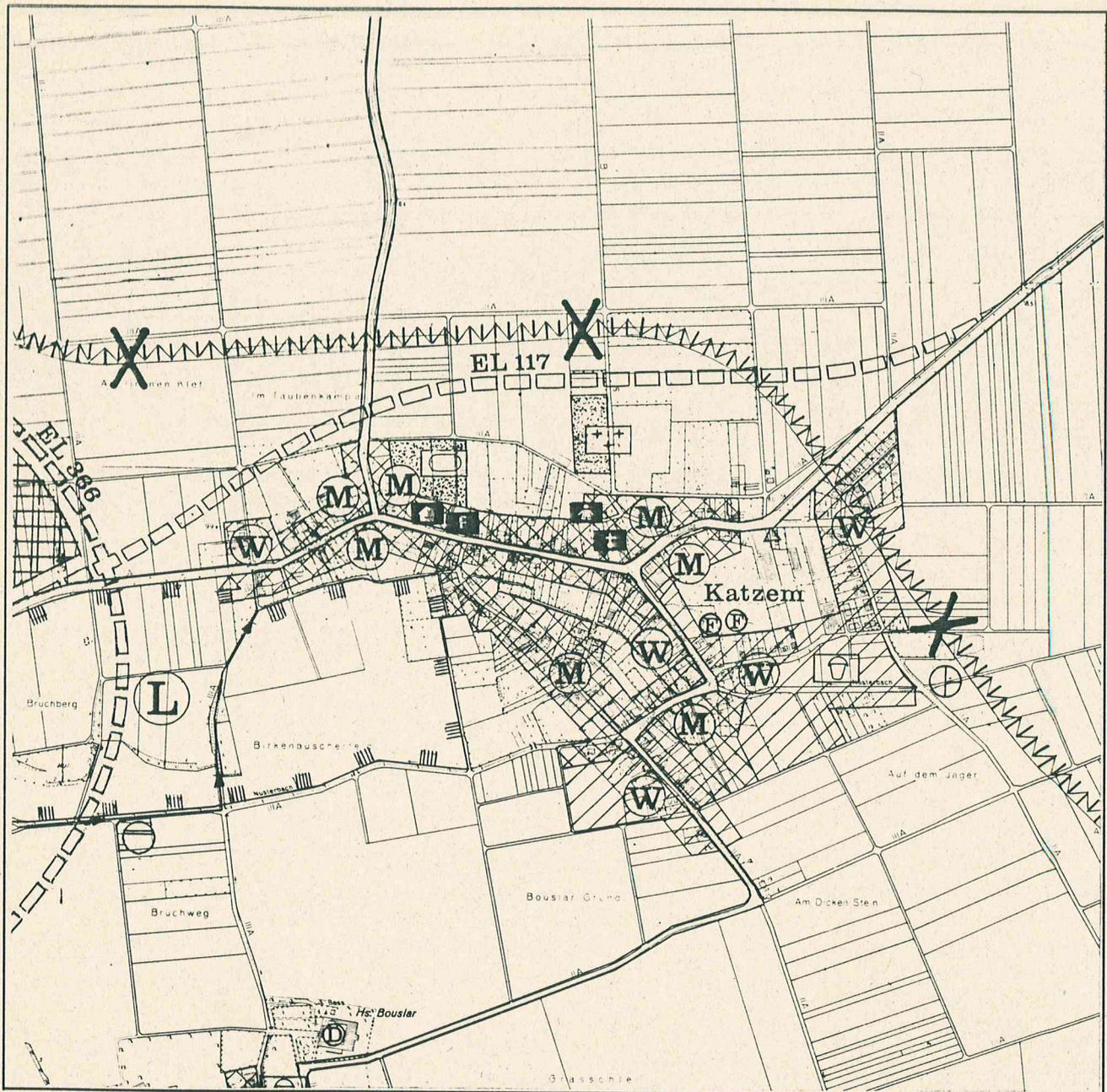
Dezernat IV-A Az.: 6126 o3.05/5

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

Gemarkung Lövenich
Flur 35

Maßstab 1:500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)

Verordnung über 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) und

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. V/5 "Katzem-Westlich der Buschstraße",
Bezirk Lövenich

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planziele

Der in den Jahren 1974/76 erarbeitete Flächennutzungsplan für die aus der Gebietsreform hervorgegangene neue Stadt Erkelenz basiert auf einem räumlichen Konzept, das die einzelnen Stadtteile in ein nach Entwicklungsstufen geordnetes, zeitlich priorisiertes und für den Maßnahmen- und Mitteleinsatz koordiniertes "System" gliedert.

Innerhalb dieses Stadtentwicklungskonzeptes waren vier Kategorien gebildet und mit folgenden Begriffen benannt worden:

- Stadtteil mit vorrangig gezielter Entwicklung (Erkelenz-Mitte),
- Stadtteile mit gezielter Entwicklung (Gerderath und Lövenich),
- Stadtteile mit Eigenentwicklung und
- Stadtteile mit "örtlicher" (d. h. ohne) Entwicklung.

Der Stadtteil Katzem gehört zur 3. Kategorie, d. h. in die Gruppe mit "eigener" Entwicklung, wofür im Flächennutzungsplan folgende Entwicklungsziele genannt sind:

- Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung,
- Sicherung der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und
- Verbesserung der Wohnstruktur und der infrastrukturellen Situation.

Um dieses Ziel zu erreichen, waren in den Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang aufgenommen worden, die einen Bevölkerungszuwachs von 130 Personen bis 1985 möglich erscheinen ließen. Sehr bald zeigte sich jedoch, daß die dadurch geschaffenen Baulandreserven nicht ausreichten und das Flächenangebot durch bisher zwei Flächennutzungsplanänderungen erweitert werden mußte.

Die letzte Flächennutzungsplanänderung wurde im Jahre 1984 durchgeführt und erfaßt eine etwa 1 Hektar große Fläche westlich der Buschstraße im Anschluß an vorhandene Altbebauung. Für diese Fläche wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Sein Inhalt ist folglich aus dem des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet abgeleitet.

Das Gebiet soll vorrangig dem Bau von Familienheimen dienen. Lediglich am Nordrand ist in etwa einer Bautiefe die Möglichkeit gegeben, auch Einrichtungen der Nahversorgung unterzubringen.

2. Geltungsbereich

Der knapp zwei Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Katzem - westlich der Buschstraße" wird im Westen und Süden von Ackerwegen begrenzt. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Buschstraße, im Norden an die Straße, die zur Kläranlage führt und die, soweit sie ausgebaut ist, derzeit auch noch die Bezeichnung Buschstraße trägt.

Hier ist Bebauung vorhanden, überwiegend ältere, aber auch solche aus jüngerer und jüngster Zeit. Die noch un bebauten Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

3. Planinhalt

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße, die das Gebiet im Norden tangiert (Buschstraße), an das örtliche Straßennetz angebunden. Zu dem im Süden vorbeiführenden Feldweg ist eine nur fußläufige Verbindung vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt nach den Plänen des städtischen Tiefbauamtes, nach denen die geometrische Festlegung der Verkehrsflächen erfolgt und die insoweit Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung werden im Mischsystem, d. h. ohne Trennung der Geh- und Fahrflächen ausgebaut. Besondere Bereiche für das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Gliederung der Straßenflächen durch Bäume, Parkstände und dgl. ist vorgesehen, soll aber erst dann ausgeführt werden, wenn die Einteilung der Baugrundstücke erfolgt und die Lage der Grundstückszugänge bzw. -zufahrten bekannt ist.

Bebauung

Mit Rücksicht auf die derzeit betriebene bzw. mögliche Nutzung der Altbebauung, vor allem aber den durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Planzielen entsprechend, wird ein Grundstücksstreifen im Norden des Plangebietes als Dorfgebiet, die Grundstücke entlang der Buschstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die heute noch un bebauten Grundstücke sollen ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut werden und erhalten folglich die Festsetzung Reines Wohngebiet.

Auf den als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücken, aber auch im Allgemeinen Wohngebiet, besteht die Möglichkeit der Ansiedlung

von Anlagen und Einrichtungen, die eine Ergänzungsfunktion zur anschließenden Wohnbebauung ausüben - auf den neu zu erschließenden Grundstücken wie in der alten Dorflage. Dies macht mitunter einen größeren Entscheidungsspielraum für die Anordnung von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken notwendig. Er wird durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben. Die Nutzung des Obergeschosses als zusätzliches Vollgeschoß ist ein weiteres Angebot in dieser Richtung; sie soll die Verlegung der Wohnräume in das Obergeschoß erleichtern.

Doch sind diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile auch Übergangsbereich zur benachbarten Wohnbebauung. Bestimmte störende Nutzungen, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung dort allgemein zulässig wären, müssen deshalb im Interesse eines möglichst ungestörten Wohnens auf den als Reines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken, aber auch im Dorfgebiet oder im Allgemeinen Wohngebiet selbst ausgeschlossen werden.

So sind im Dorfgebiet aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zugelassen. Die Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden auf solche mit dem Charakter von nicht störenden Gewerbebetrieben eingeschränkt.

Von den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise erlaubten Nutzungsarten werden nur Kleintierställe als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen übernommen, was bei dem möglichen Zuschnitt der Grundstücke und der Lage dieses Gebietes am Ortsrand zweckmäßig erscheint. Alle anderen Nutzungsarten, die als Ausnahme zugelassen werden könnten, würden eine unverhältnismäßig große Unruhe in das Gebiet bringen und bleiben deshalb ausgeschlossen.

Dies ist auch der Grund dafür, weshalb im Reinen Wohngebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Einrichtungen aber ausgeschlossen werden. Sie können im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet oder auch im Dorfgebiet (in vertretbarer Entfernung) ohne weiteres untergebracht werden.

Auf die Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens im Interesse eines weitgehend aufeinander abgestimmten Straßenbildes muß angesichts der topografischen Verhältnisse verzichtet werden. Es wird davon ausgegangen, daß die künftigen Bauherren die Chance, die die Hanglage des Geländes bietet, erkennen und sie durch höhenversetzte Geschosse etc. sinnvoll nutzen.

Um eine aufgelockerte Bauweise mit nicht zu groß dimensionierten Baukörpern zu erzielen, was in dieser Randlage zur freien Landschaft hin aus städtebaulichen Gründen gefordert werden muß, werden auf den Wohngrundstücken nur Familienheime in Einzel- und Doppelhausform erlaubt, auf den auf der Höhe liegenden Grundstücken am Südrand des Plangebietes nur in Einzelhausform, um hier eine großräumigere Eingrünung der Baukörper zusätzlich zu bewirken bzw. zu ermöglichen. Das Verbot von mehr als zwei Wohnungen in einem Gebäude findet hierin ebenfalls seine Begründung.

Die Vorschriften für Dachneigung und die Zulässigkeit eines Drempels erfolgen ebenfalls mit Rücksicht auf die exponierte Lage des Gebietes, insbesondere der Grundstücke am Südrand des Plangebietes.

Dem einheitlichen Straßenbild möglichst ohne optische Einengungen werden die Regelungen hinsichtlich der Einfriedigung und der Gestaltung der Vorgärten dienen.

Dabei steht hinter den Vorschriften über die Zurücknahme der Garagen um mindestens fünf Meter hinter die Straßenbegrenzungslinie auch das Ziel eines übersichtlicheren Verkehrsablaufes in diesem hängigen Gelände und damit der Wunsch nach mehr Sicherheit.

Begrünung

Die Lage des Plangebietes am Rand des Nysterbachtals in der Übergangszone vom bebauten Ort zur offenen Feldflur verlangt eine besonders intensive Eingrünung der künftigen Baugrundstücke.

Wertvollen Bestand an Bäumen und Sträuchern, deren Erhaltung im Bebauungsplan ausdrücklich festgelegt werden müßte, gibt es im Plangebiet nicht.

Es wird davon ausgegangen, daß die neuen Eigentümer der Familienheimgrundstücke den vorhandenen sonstigen Bewuchs weitgehend schonen und in die spätere Grundstücksbegrünung einbeziehen werden. Darauf soll nicht reglementierend eingewirkt werden, weil die Erfahrung gezeigt hat, daß diesbezügliche Vorschriften in der Praxis nicht durchzusetzen sind. Stattdessen legt der Bebauungsplan zwischen Baugrundstücken und anschließenden Ackerflächen einen Pflanzstreifen fest, der der Aufnahme landschaftsgerechter Gehölze dienen wird. Dieser Pflanzstreifen wird zweckmäßigerweise von der Stadt übernommen, um eine einheitliche Bepflanzung und eine fachmännische Pflege zu garantieren.

Baumpflanzungen sind außerdem punktuell im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, sobald die Einteilung der Baugrundstücke und damit die Lage der Grundstückszufahrten feststeht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ohne weiteres an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwasserversorgung durch das Kreiswasserwerk Heinsberg angeschlossen werden.

Katzem verfügt über eine eigene Kläranlage, die noch ausreichend aufnahmefähig ist. Durch die vor kurzem erfolgte Verbesserung der Vorflutverhältnisse im Bereich des Nysterbaches ist auch in diesem Teil der Ortslage Katzem die Abwassersituation entschärft worden. Für den unterhalb liegenden Ort Lövenich wird an der L 117 in der Nähe des Hötzelberges ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken angelegt; die Arbeiten dafür sind im Gange.

Die Befürchtung, daß bei Starkniederschlägen Regenwasser aus der Feldflur das neue Baugebiet überschwemmen könnten, ist unbegründet, weil das Gebiet mit seinem Südrand bis zum Scheitel des Höhenrückens hinaufreicht, der das Nysterbachtal hier an seinem Südrand begrenzt. Niederschläge, die auf das Baugebiet selbst fallen, werden von der ausreichend dimensionierten Kanalisation aufgefangen.

4. Restriktionen

Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau verursachten Grundwasserentzuges.

Im Plangebiet liegen ausgedehnte vorgeschichtliche Fundstellen. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat erklärt, archäologische Untersuchungen vorzunehmen zu wollen. Rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten, aber auch der Ausschachtungsarbeiten auf den Baugrundstücken muß deshalb das Denkmalamt unterrichtet werden. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen.

5. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht notwendig sein. Soweit die für den Ausbau der Erschließungsanlagen notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch nicht im Eigentum der Stadt sind, ist beabsichtigt, diese freihändig zu erwerben. Dasselbe gilt auch für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Da zum großen Teil unbebaute Grundstücke von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes betroffen werden, deren Umwandlung in Bauland die Eigentümer nicht belastet, werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Im übrigen nehmen die Festsetzungen weitgehend Rücksicht auf die heutige Bau- und Nutzungsstruktur, so daß sich Nachteile irgendwelcher Art für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes oder in der Nachbarschaft nicht ergeben werden. Mit Schadensersatzforderung ist somit kaum zu rechnen. Gleichwohl wird ein Betrag dafür sicherheitshalber bereitgestellt.

7. Bürgerbeteiligung

- a) Im Jahre 1984 hatten die Bürger Gelegenheit, sich zu den Planungsabsichten die mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. V/5 "Katzem - westlich der Buschstraße" verfolgt werden, zu äußern. Beide Planverfahren betreffen dasselbe Gebiet.

Dabei hatten Eigentümer von im Plangebiet liegenden bzw. benachbarten Grundstücken Einwände gegen die Erschließung des neuen Baugebietes erhoben und diese damit begründet, daß es in Katzem keinen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gäbe, das neue Baugebiet die Hochwassergefahr in diesem Teil des Ortes Katzem erhöhen würde und durch das neue Baugebiet die Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes eingeschränkt werden müßte.

Der Bedarf an Familienheimgrundstücken ist in Katzem nach wie vor gegeben. Der Rat nahm auf die o. g. Einwände Rücksicht und beschloß, die Arbeiten an der Planung für das neue Baugebiet solange zurückzustellen, bis das einzige Neubaugebiet in Katzem (die Grundstücke an der Straße Hubertushöhe) weitgehend bebaut sein würde. Das geschah in einem bedeutend kürzeren Zeitraum als vorauszusehen war, was einen unveränderten Baulandbedarf bewies.

Die Hochwasserprobleme im Einzugsbereich des oberen Nysterbaches wurden in der Zwischenzeit durch verschiedene technische Maßnahmen entschärft und sollen durch weitere entgeltlich gelöst werden. Im übrigen ist durch die relativ geringe Größe des neuen Baugebietes eine zusätzliche Belastung von Gewicht nicht zu erwarten.

Auf die im Ort Katzem zum Teil noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Gliederung des Plangebietes bis hin zum Dorfgebiet Rücksicht genommen, so daß unzumutbare Beschränkungen über die hinaus, die sich durch die bestehende Wohnbebauung im alten Ort ohnehin schon ergeben, für die Landwirtschaft nicht zu befürchten sind.

b) Während der in der Zeit vom 22.08.1988 bis zum 23.09.1988 stattgefundenen ersten öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen (Schreiben vom 24.08.1988) erklärte, bis zum Baubeginn des Hochwasserrückhaltebeckens am Nysterbach oberhalb der Ortslage Lövenich Bedenken gegen das Baugebiet erheben zu müssen.

Außerdem wies das Amt auf mögliche Auswirkungen des Braunkohleabbaues auf den Untergrund hin.

Die Stellungnahme wurde geprüft. Sie wird wie folgt beantwortet:

Durch die relativ geringe Größe des Plangebietes, das zu mehr als einem Drittel bereits bebaut ist, kann eine merkbare zusätzliche Verschärfung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse in Katzem kaum eintreten.

Während heute das auf die Ackerfläche fallende Niederschlagswasser den größeren Teil des Jahres über fast ungehindert bis zum Nysterbach abfließen kann, wird es nach vollzogener Bepflanzung der Hausgärten und der zur Feldflur hin festgesetzten Grünstreifen von dem dann das ganze Jahr über vorhandenen Bewuchs aufgenommen werden und, wenn überhaupt, nur ganz allmählich abfließen.

I.ü. ist die Planung für das Rückhaltebecken genehmigt, die Grunderwerbsverhandlungen sind abgeschlossen, der Förderungsantrag ist gestellt. Sobald der Bewilligungsbescheid vorliegt, wird mit dem Ausbau begonnen. Damit ist in Kürze zu rechnen.

Die grundsätzliche Ablehnung des Bebauungsplanes durch das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist somit nicht gerechtfertigt.

- Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen (Schreiben vom 21.09.1988) erhob Bedenken gegen die entlang der Buschstraße getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und regte an, die Festsetzung zu überprüfen. Außerdem wies das Amt auf den auf der Nordseite des Nysterbaches liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und die evtl. davon ausgehenden Geruchsimmissionen hin. Eine gutachterliche Untersuchung wurde empfohlen.

Die Stellungnahme wurde geprüft; sie wird wie folgt beantwortet:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden alle Festsetzungen, auch die der Art der baulichen Nutzung, erläutert.

Es kann nicht Aufgabe des Gewerbeaufsichtsamtes sein, der Stadt als Plangeber vorzuschreiben, welche städtebaulichen Entwicklungsziele sie festsetzen soll. Dies ist allein Angelegenheit der Stadt, die den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Entfernung zwischen dem genannten landwirtschaftlichen Anwesen und den nächstgelegenen Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 100 m. Die als Reines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke liegen noch weiter davon entfernt. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen oder künftigen Wohnbebauung durch Geruchsimmissionen ist deshalb und wegen des in der hiesigen Region vorherrschenden West- bzw. Südwestwindes so gut wie auszuschließen.

Auf eine gutachterliche Untersuchung kann folglich verzichtet werden; sie würde zu keinem anderen Ergebnis kommen. Sollte es durch ungünstige Witterungsverhältnisse vereinzelt zu Geruchsimmissionen kommen, wird erwartet, daß diese in einem Dorf wie Katzem hingenommen werden. Die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftl. Gehöft und reiner Wohnbebauung, wie sie fast überall in Katzem vorhanden ist, zeigt, daß dies bereits geschieht. Gerade in den ländlichen Orten ist ein Zusammenleben ohne gegenseitige Rücksichtnahme nicht möglich.

- Der Eigentümer des Grundstückes Flur 35, Parz. 123, Hermanns (Vorsprache am 24.08.1988, Schreiben vom 19.09.1988) erhob Bedenken gegen den auf diesem Grundstück vorgesehenen Wendehammer der östlichen Stichstraße und regte an, diesen ans Ende des Grundstückes oder auf ein anderes zu verlegen.

Die Stellungnahme wurde geprüft; sie wird wie folgt beantwortet:

Das Grundstück Hermanns ist heute unerschlossenes Gartenland. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird es zum Bauland aufgewertet und mittels einer, über Grundstücke anderer Eigentümer verlaufenden Stichstraße erschlossen. Die Anordnung dieses, i.ü. relativ klein dimensionierten Wendehammers auf dem Grundstück Hermanns ist deshalb aus Gründen der Gleichbehandlung zumutbar.

Den Wendehammer an diese Stelle zu verlegen, ergibt sich aus der Absicht, allen beteiligten Grundstücken weitgehend die gleichen, zumindest optimale Baumöglichkeiten zu bieten. So schafft die Lage des Wendehammers an der vorgesehenen Stelle bei unverändertem Grundstückszuschnitt (wovon in einer solchen Situation erst einmal grundsätzlich ausgegangen werden muß), die Möglichkeit zum Bau eines Doppelhauses (gemeinsam mit dem Eigentümer des Grundstückes Parz. 121) nördlich des Wendehammers und zum Bau eines Einzelhauses südlich davon.

Würde der Wendehammer nach Norden an die Grenze zum Grundstück Parz. 121 verlegt, verschlechterten sich die Bebauungsmöglichkeiten für dieses Grundstück gegenüber denen der anderen Grundstücke, ohne für das Grundstück Hermanns mehr Baumöglichkeiten zu schaffen.

Würde der Wendehammer nach Süden an den hier vorbeilaufenden Wirtschaftsweg herangerückt, bestünde die Gefahr, daß von da aus der Feldweg befahren werden könnte (der Bebauungsplan läßt jetzt nur eine fußläufige Anbindung zu) oder daß z.B. landwirtschaftliche Fahrzeuge aus der Feldflur durch das Baugebiet fahren.

Außerdem entstünde dadurch eine größere Lücke in dem Grünstreifen, der das Baugebiet umschließt.

Der Wendehammer liegt also für eine optimale Bebauung des Grundstückes Hermanns, aber auch für die der benachbarten Grundstücke sowie im Interesse einer sauberen Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten richtig. Unzumutbare Nachteile entstehen dem Grundstück Hermanns dadurch nicht.

- Der Eigentümer des Grundstückes Flur 35, Parz. 141, Wynands, (Vorsprache am 02.09.1988) erhob Bedenken gegen den Verlauf der Stichstraße vor seiner Garage und regte an, diese einige Meter von seinem Wohnhaus abzurücken.
- Der Eigentümer des Grundstückes Flur 35, Parz. 128, Küster, (Schreiben vom 09.09.1988) erhob Bedenken gegen die an der Westseite seines Grundstückes vorgesehenen Grünfläche, weil er hier noch eine Garage anbauen möchte.

Die Stellungnahmen, die den gleichen Teilbereich des Bebauungsplanes betreffen, wurden geprüft und daraufhin die Führung der künftigen Erschließungsstraße an dieser Stelle sowie die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche überarbeitet.

Die neue Fassung des Einmündungsbereiches wurde mit den beiden Grundstückseigentümern abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen, der nun noch einmal öffentlich ausgelegt wird.

Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht geändert.

8. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 420.000,00 DM entstehen, die in den Haushalten 1989 und 1990 bereitgehalten werden sollen.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	210.000,00 DM
b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	95.000,00 DM
c) Planung und Ausbau der Pflanzflächen	70.000,00 DM
d) Grunderwerb	25.000,00 DM
e) Entschädigung nach § 39 ff. BauGB	20.000,00 DM

Erkelenz, den 26.04.1989

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/5 "Katzem-Westl. der Buschstraße" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 28.04.1989 in der Zeit vom 16.05.1989 bis zum 16.06.1989 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 8.8.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

Eschmann
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der in der Zeit vom 16.05.1989 bis zum 16.06.1989 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. V/5 "Katzem-Westl. der Buschstraße" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich, über die auch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit diesen Bedenken und Anregungen setzte sich der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 27. September 1989 auseinander und entschied, der Anregung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes zu entsprechen und den mit Schreiben vom 14.06.1989 vorgelegten Hinweis auf die Begrenzung der zulässigen Tierzahlen dieser Begründung beizufügen.

Zwar ist es wenig wahrscheinlich, daß in diesem Teil des Bebauungsplanes jemals ein landwirtschaftlicher Betrieb existieren wird. Lage und Größe der Grundstücke, Geländeform, Eigentumsverhältnisse und bereits vorhandene Bebauung lassen eine solche Nutzung an dieser Stelle kaum zu.

Die Festsetzung dieser Fläche als Dorfgebiet erfolgt ja auch nicht in der Absicht, hier landwirtschaftliche Betriebe anzusiedeln, sondern, wie an anderer Stelle der Begründung ausgeführt wird, in erster Linie deshalb, um hier Anlagen und Einrichtungen unterzubringen, die eine Ergänzungsfunktion zur anschließenden Wohnbebauung ausüben.

Dennoch kann die landwirtschaftl. Nutzung nicht absolut ausgeschlossen werden; die entsprechenden Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung lassen dies generell zu. Vielleicht kann der vom Gewerbeaufsichtsamt gewünschte Hinweis einmal von Nutzen sein.

Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 27. September 1989 als Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. V/5 "Katzem-Westl. der Buschstraße" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich.

Erkelenz, den 3. Oktober 1989

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Mathissen
Ratsherr

gehört zur Verfügung
vom 10.01.1990

Az. 35.2.12-4901-2062/89

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

gez. Kunstmann

H i n w e i s

In den gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sind bei der Tierhaltung folgende Größenordnungen einzuhalten:

150 Mastschweine oder
50 Zuchtsauen oder
1500 Legehennen oder
3000 Mastgeflügel oder Junghennen oder
100 Kälber oder
40 Milchkühe oder
40 Bullen.

Eine Überschreitung der aufgeführten Tierstückzahlen ist nur zulässig, wenn die Hälfte des in den VDI-Richtlinien vorgegebenen Abstandes zur Wohnbebauung eingehalten wird.

VDI-Richtlinie 3471 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Schweine"

VDI-Richtlinie 3472 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Hühner"

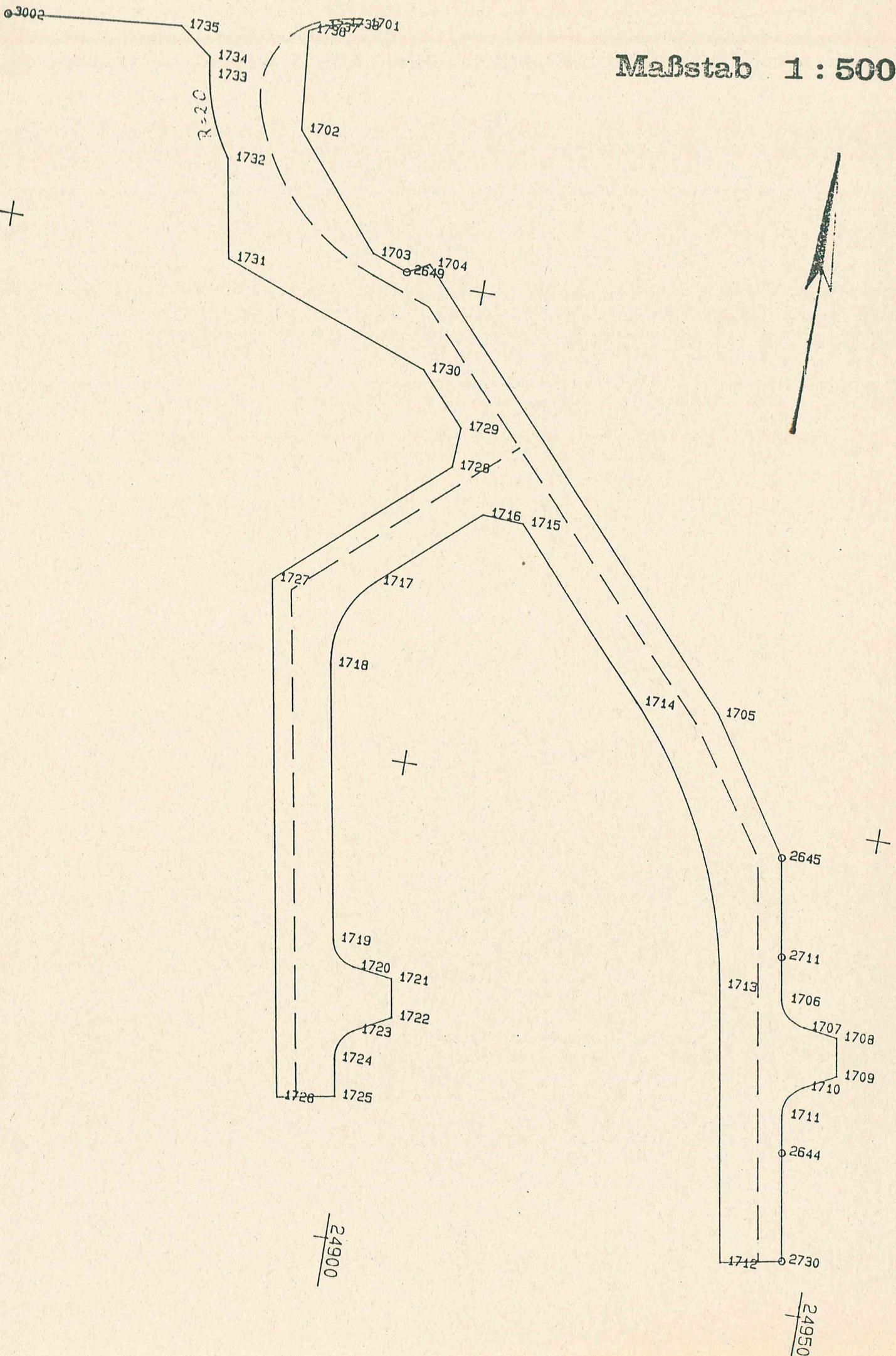
Liegt ein Regelwerk für die betreffende Tierart nicht vor, so ist der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen.

Werden verschiedene Tierarten gleichzeitig gehalten, so ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor:

1 Sauenplatz = 3 Mastschweineplätze;
1 Sauenplatz = 30 Legehennenplätze oder 60 Junghennenplätze
oder 60 Mastgeflügelplätze.

Der Umrechnungsfaktor ergibt sich aus der Vierten Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (4. BImSchV) vom 24. 07. 1985 (BGBl. I S. 1586).

Maßstab 1 : 500



Koordinaten-Verzeichnis *Grenzpunkte d. öff. Verkehrsfläche*

Punktart	Punkt	Rechtswert	Hochwert	Höhe	Dreh
	1701.000	24882.914	55275.621		
	1702.000	24878.490	55263.622		
	1703.000	24888.055	55252.167		
	1704.000	24894.056	55252.030		
	1705.000	24931.503	55210.436		
	1706.000	24943.021	55182.053		
	1707.000	24945.661	55179.602		
	1708.000	24949.201	55179.090		
	1709.000	24949.867	55175.146		
	1710.000	24946.612	55173.458		
	1711.000	24945.008	55170.291		
	1712.000	24941.053	55154.190		
	1713.000	24936.345	55182.444		
	1714.000	24922.968	55210.202		
	1715.000	24908.129	55226.685		
	1716.000	24903.870	55226.932		
	1717.000	24893.949	55218.197		
	1718.000	24890.710	55208.949		
	1719.000	24895.723	55180.612		
	1720.000	24898.239	55178.166		
	1721.000	24902.357	55177.558		
	1722.000	24903.053	55173.619		
	1723.000	24899.394	55171.635		
	1724.000	24897.870	55168.475		
	1725.000	24898.539	55164.696		
	1726.000	24892.631	55163.652		
	1727.000	24883.235	55216.758		
	1728.000	24899.855	55231.391		
	1729.000	24900.100	55235.603		
	1730.000	24895.226	55241.017		
	1731.000	24873.186	55249.098		
SP Gerade-	1732.000	24871.327	55259.437		
	1733.000	24867.967	55267.657		
	1734.000	24867.648	55269.586		
	1735.000	24864.166	55272.247		
SP Gerade-	1736.000	24877.467	55273.974		
	1737.000	24878.679	55274.591		
	1738.000	24880.760	55275.256		
GRENZ D1.5	2644.000	24945.650	55166.490		
GRENZ D1.5	2644.000	24945.650	55166.490		
GRENZ D1.5	2645.000	24940.570	55196.630		
GRENZ D1.5	2645.000	24940.570	55196.630		
GRENZ D1.5	2649.000	24891.810	55250.790		
GRENZ D1.5	2649.000	24891.810	55250.790		
GRENZ D1.5	2711.000	24942.280	55186.440		
GRENZ D1.5	2730.000	24947.450	55155.350		
GRENZ D1.5	3002.000	24846.030	55270.400		