1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO allgem. zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.2.1 Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet - WA
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.2 Nebenanlagen im Dorfgebiet - MD
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 28 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

1.3.1 Garagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet - WA
Ausgenommen von den unter Punkt 1.2.1 formulierten Festsetzungen sind Garagen und Stellplätze, die im seitlichen Bauwich bzw. die seitlich der Gebäude zwischen der seitlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze stehen, zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.3.2 Garagen und Stellplätze im Dorfgebiet - MD
Garagen und Stellplätze fallen unter die Nebenanlagen nach Punkt 1.2.2.
Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

1.4.1 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Fläche als Bezugspunkt zu nehmen.

1.4.2 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist das Abstandsmaß vom Bezugspunkt bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Gebäudehöhe wird mit max. 3,60 m über dem unter 1.4.1 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.

1.4.3 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird mit max. 0,5 m über dem unter 1.4.1 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.
Als Sockelhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens (Oberkante) im Erdgeschoß anzusehen.

1.5 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB
Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, daß in den Baugebieten (WA u. MD) pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche 1 heimischer, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.
Zusätzlich sind die im Plan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der festgesetzten Breite mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzern in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mind. zweireihig zu bepflanzen. Die Pflanzungen haben in der nächsten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen.
Die Pflanzen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Buche	Fagus sylvatica	Hasel	Corylus avellana
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Efeu	Hedera helix
Stiel-Eiche	Quercus robur	Stechpalme	Ilex aquifolium
Eberesche	Sorbus aucuparia	Liguster	Ligustrum vulgare
Winter-Linde	Tilia cordata	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Sträucher		Schlehe	Prunus spinosa
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Waldrebe	Clematis vitalba	Immergrün	Vinca minor

1.6 Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 10 % versiegelt werden.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB
Die im Plan mit F bezeichneten Verkehrsflächen dürfen außer von Rettungs- oder Bedienungsfahrzeugen, die im öffentlichen Auftrag eingesetzt sind, nicht befahren werden, d.h. diese Flächen dürfen nicht für die An- und Abfahrten zu oder von den Garagen, Stellplätzen und Grundstücksteilen herangezogen werden.

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB
Die im Plan festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen, wobei auf heimische, robuste und widerstandsfähige Sorten wie
Jakob Lebel, Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Gellerts Butterbirne und Pastorenbirne oder
andere Lokalsorten zurückzugreifen ist. Auf jede angefangenen 100 qm ist ein Baum zu pflanzen, fachgerecht mit einem Baumpfahl zu verankern und die notwendigen Schutzeinrichtungen zu erstellen.
Die Einfriedung der Fläche zu den seitlichen Nachbargrundstücken ist mit Hecken aus
Hainbuchen - Carpinus betulus Weißdorn - Crataegus monogyna
durchzuführen, wobei ein Grenzabstand zu wahren ist, der einen überwiegend freien Wuchs zuläßt.

1.9 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
In der öffentlichen Grünfläche auf der Parz. 225 ist der waldähnliche Zustand zu erhalten und die Fläche von weiteren Nutzungen freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauONW, Fassung 20. Juni 1989

2.1 Dacheindeckungen
Für das gesamte Plangebiet wird eine Dacheingung von 35° bis 45° festgesetzt.

2.2 Dachform und Dachaufbauten
Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächer mit versetzter Satteldachfläche vorgeschrieben.
Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten darf.
Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen vom Giebel einen Mindestabstand von 1,5O m einhalten.
Die Länge der Dachaufbauten darf max. 5O % der zugehörigen Traufläänge betragen.
Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut.
Dacheinschnitte sind insgesamt nicht zulässig.

2.3 Dachüberstände
Für das gesamte Plangebiet werden Dachüberstände von max. 0,5 m festgesetzt.
Hierbei ist der Abstand der Traufe zur Außenkante der Wand waagerecht zu messen.

2.4 Stellplatznachweis im Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet
Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß § 47 BauONW wird festgesetzt: Beim Neubau eines Hauses sind für die erste errichtete Wohneinheit zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei gilt der Stauraum vor der Garage als Stellplatz. Für jede weitere Wohneinheit ist grundsätzlich ein Stellplatz nachzuweisen.

2.5 Stauraum
Garagen sind unter Einhaltung von 5,00 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

2.6 Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche bzw. für die Erschließung maßgeblicher Fußwege und der/den Gebäudeaußenkanten bzw. der/den verlängerten Gebäudeaußenkanten bis zur seitlichen Nachbargrenze.
Vorgärten sind als Grünanlage herzurichten und zu unterhalten. Ausnahmen hiervon können bei einer nicht wohngemäßen Nutzung (z.B. Läden, Gaststätten, soziale und kulturelle Nutzungen o.ä.) zugelassen werden.
Böschungen sind zur Vermeidung von Bodenerosionen flächendeckend zu bepflanzen.

2.7 Einfriedigungen
Einfriedigungen, welche an eine Verkehrsfläche grenzen, sind in einer Höhe von max.
- 0,80 m bei Zäunen,
- 1,00 m bei lebenden Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen
zulässig.
Einfriedigungen, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche stoßen, sind als Holzzäune bis 1,0 m oder lebenden Hecken von einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
Sichtschutzzäune sind unzulässig.
Die im Grundstücksbereich angepflanzten Hecken und Sträucher müssen mind. 8O % aus Laubgehölzen bestehen.
Die restlichen 20 % können mit Nadelgehölzen bepflanzt werden.

3. Kennzeichnungen
Der gesamte Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB bzw. § 5 Abs. 3 Ziff. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind, insbesondere im Gründungsbereich, gekennzeichnet.

4. Hinweise, Empfehlungen
Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sollen in einer wasserdurchlässigen Deckschicht oder mit Belägen mit hohem Öffnungs- bzw. Fugenanteil befestigt werden.
Zum Schutz der Biotopstrukturen soll die Anwendung chemischer Pflanzen- und Schädlingsbehandlungs- sowie Düngemittel unterbleiben.
Das anfallende Oberflächenwasser soll, soweit wie möglich, auf den Grundstücken ~~versickern bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Entsprechende Sammelbehälter oder Zisternen sollen auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden~~ gesammelt werden und als Brauchwasser genutzt werden.

geändert gem. Beschluß des Rates der Stadt Erkelenz vom 20.12.1995

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie die §§ 2 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO

(0,5) Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

o Offene Bauweise
Baugrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
Vorgeschriebene Firstrichtung

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Fußweg

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen
Parkanlage
Ö öffentlich
P privat
Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen

Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB

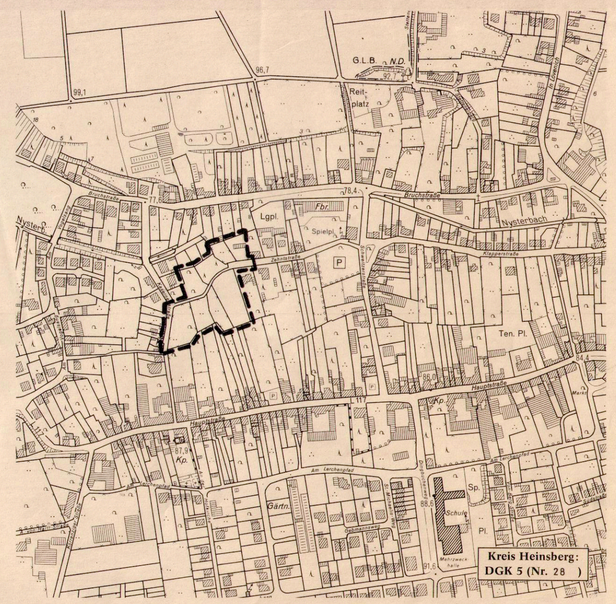
Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 2O, 25 a, 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
zu erhaltene Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Planzeichen
§ 9 (6) und (7) BauGB, BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
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 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) in der Fassung von 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419) geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 339).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

gez. Stein gez. Clemens gez. Jansen

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 16. 12. 92 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XI aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 22. 1. 1993 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 4. 1. 1996

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 21. 1. 1993 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. XI aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 3. 1. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 22. 1. 1993 erfolgte am 2. 2. 1993 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. XI verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 22. 1. 1993 war am 2. 2. 1993 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 3. 1. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 14. 12. 1994 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XI ~~- einschl. örtl. Bauvorschriften -~~ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 4. 1. 1996

gez. Clemens gez. Küppers gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. XI hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 23. 12. 1994 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 9. 1. 1995 bis 10. 2. 1995 - einschl. örtl. Bauvorschriften - mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. 12. 1994 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 3. 1. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. XI - einschließlich örtlicher Bauvorschriften - ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 20. 12. 1995 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 4. 1. 1996

gez. Clemens gez. Küppers gez. Walter

Einer Anzeige des Bebauungsplanes Nr. XI beim Regierungspräsidenten in Köln gemäß § 11 Baugesetzbuch bedurfte es gemäß § 2 Abs. 6 des BauGB - Maßnahmen - Gesetzes nicht.

~~Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB auf~~

~~angezeigt.~~

~~Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom~~

~~Az.~~
~~Köln, den~~
Erkelenz, den 3. 1. 1996

~~DER REGIERUNGSPRÄSIDENT~~
~~Im Auftrag~~
Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. XI
~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz vom 29. 12. 1995 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. XI - einschließlich örtlicher Bauvorschriften - am 30. 12. 1995 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 3. 1. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Schultheiß
Techn. Beigeordneter

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

Erkelenz, den 19. 12. 1994

gez. Heifer
ÖbVI

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 03.11

Bebauungsplan Nr. XI "Verlängerung Zehntstraße" Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 31

Maßstab 1 : 500

. Ausfertigung