Textliche Festsetzungen (FORTSETZUNG):

c. Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken kann im Einzelfall auch ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoß zugelassen werden, wenn dieses Gebäude eine Dachneigung von mindestens 40° mit ausgebautem Dachgeschoß erhält und, soll es auf einem Grundstück an der Straße Lerchenpfad oder deren Verlängerung nach Osten gebaut werden, mit dem Giebel zu dieser Straße errichtet wird.

2. Die Vorschrift, daß zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von wenigstens 5,00m einzuhalten ist, gilt auch für Grundstücke, auf denen eine Baulinie festgesetzt ist (siehe Absatz E. 2 der textlichen Festsetzungen).

C. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

1. Die Festsetzung „geschlossene Bauweise" gilt bis zu einer Bautiefe von 10m hinter einer im Erdgeschoß oder im Obergeschoß festgesetzten Baulinie ohne Ausnahme.
§ 22 (3) 2. Halbsatz BauNVO bleibt davon unberührt.
Auf allen anderen Grundstücksteilen kann von der Festsetzung „geschlossene Bauweise" im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer sich auf eine andere Bauweise einigen.
2. Von der Festsetzung „offene Bauweise" kann im Einzelfall für zwei nebeneinander oder hintereinander liegende Grundstücke eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer sich auf eine andere Bauweise einigen.

D. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußboden-Oberkante darf bei Wohn- und Geschäftsgebäuden die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zu 50cm übersteigen.
Davon ausgenommen sind Gebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

E. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BBauG 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, erlaubt.
Davon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten).
2. Bei Garagen ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Abstand von mindestens 5,00m einzuhalten.

FESTSETZUNGEN NACH VORSCHRIFTEN DES LANDES NRW
(§ 9 (4) BBauG und § 103 BauONW)

EINFRIEDIGUNGEN

1. Soweit die Straßenbegrenzungslinie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt, dürfen Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien eine Höhe von maximal 50cm haben.
Sie müssen mindestens so weit von der Grenze der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden wie sie hoch sind.
2. Auf Grundstücken, die an Verkehrsflächen angrenzen, in denen keine Unterteilung in Gehflächen und Fahrflächen vorgenommen ist oder vorgenommen werden soll, müssen Einfriedigungen in jedem Fall einen Abstand von mindestens 50cm von der Grenze der Verkehrsfläche einhalten. Rasenkantensteine sind davon ausgenommen.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken darf die Dachneigung bei Wohngebäuden 50° nicht überschreiten. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Dachneigung bis 45° bei Gebäuden mit nur einem (1) Vollgeschoß sowie
- Dachaufbauten (Gauben) bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 103 BauO NW, deren Vorschriften in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden sind, wurde unter dem Az.: 63-60-11-E/99 am heutigen Tage genehmigt.

Heinsberg, den 28.12.1983

Der Oberkreisdirektor
i.A.
gez. Dr. Esser

Hinweis:

DAS GEBIET LIEGT 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 VON ABSENKUNGEN ALS FOLGE DER DURCH DEN BRAUNKOHLEABBAU VERURSACHTEN GRUNDWASSERABSENKUNG.

Rechtsbasis:
Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970,
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1757),
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl I S.21)

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung und ein Grundstücksverzeichnis.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 12.06.1980 gemäß § 2a(2) BBauG vom 18.8.1976 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VII/1, „Lövenich-Mitte", Bezirk Lövenich aufzustellen.
Der Beschluß wurde im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Erkelenz vom 20.06.1980 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 29.04.1981

gez. Stein gez. Jansen

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 29.04.1981 gemäß § 2a(6) BBauG vom 18.8.1976 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/1, Lövenich-Mitte, Bezirk Lövenich öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 15.06.1983

gez. Stein gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Lövenich-Mitte", Bezirk Lövenich hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 31.03.1983 als Entwurf gemäß § 2a (6) BBauG vom 18.8.1976 in der Zeit vom 18.04.1983 bis 19.05.1983 mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 15.06.1983

gez. Eschmann
Techn. Beigeordn.

Der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Lövenich-Mitte", Bezirk Lövenich ist gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 vom Rat der Stadt Erkelenz in ihrer Sitzung vom 30.06.1983 als Satzung beschlossen worden.

Er wurde gleichzeitig als Satzung gemäß § 103 BauONW vom 27.1.1970 beschlossen.

Erkelenz, den 11.07.1983

gez. Stein

Der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Lövenich-Mitte", Bezirk Lövenich ist gemäß § 11 BBauG vom 18.8.1976 am 03.10.1983 Az. 35.212-4901-2072/83 genehmigt worden.

Köln, den 03.10.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Freitag

Der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Lövenich-Mitte", Bezirk Lövenich ist gemäß § 12 BBauG vom 18.8.1976 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Erkelenz vom 27.01.1984 am 28.01.1984 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Alle für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bisher bestandenen Festsetzungen verlieren damit ihre Gültigkeit.

Erkelenz, den 30.01.1984

gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 23.03.1983

gez. Maraite, ÖbVI.

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet	z.B. 0,4	Grundflächenzahl
MK	Kerngebiet	z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl
MD	Dorfgebiet	II/III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet	(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAULINIE, BAUGRENZE, BAUWEISE

— · · —	Baulinie	o	offene Bauweise
— — —	Baugrenze	g	geschlossene Bauweise
		△ o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN ETC.

	Straßenverkehrsfläche		Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen
P	öffentlicher Parkplatz		

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung

Erläuterung der Bestandskarte:

vorh. bauliche Anlagen

vorh. Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Textliche Festsetzungen:

Festsetzungen nach Vorschriften des Bundes

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 (4), (5) und (6) sowie 4, 5, 6 und 7 BauNVO)

1. Die nach §§ 4 (3) und 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf den als Kerngebiet festgesetzten Grundstücken
   a) sind im Erdgeschoß nur die nach § 7 (2) 1 bis 4 BauNVO zulässigen Nutzungen erlaubt,
   b) sind oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen gemäß § 7 (2) 7 BauNVO zulässig.
   c) ist die nach § 7 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung oberhalb des Ergeschosses allgemein erlaubt; die nach § 7 (3) 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. Auf den als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücken
   a) ist eine Nutzung gemäß § 5 (2) 4 BauNVO (Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) nur zulässig, soweit sie dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb dient,
   b) sind die Handwerksbetriebe nach § 5 (2) 6 BauNVO, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, nur zulässig, wenn es sich dabei um Betriebe handelt, die als nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 (2) 7 BauNVO gelten können,
   c) darf es sich bei den nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nur dann um Tierintensivhaltungen (Tierhaltung auf engem Raum mit rationellen Haltungsmethoden) mit einer Stückzahl von mehr als 50 Schweinen (Mast/Zucht) oder 500 Hühnern (Mastgeflügel/Legehennen) oder 80 Kälbern, Kühen oder Bullen handeln, wenn mindestens die Hälfte des in den VDI-Richtlinien 34/71 „Auswurfbegrenzung Tierhaltung Schweine" und 34/72 „Auswurfbegrenzung Tierhaltung Hühner" (Entwurf) vorgegebenen Abstandes zur nächstgelegenen, nicht zum eigenen Betrieb oder zu einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnbebauung eingehalten wird oder wenn die Unbedenklichkeit durch Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.
4. Auf den als Kerngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet festgesetzten Grundstücken müssen Wohn- und Geschäftsgebäude an der festgesetzten Baulinie errichtet werden.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

B. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 und 17 (5) BauNVO) und ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

1a. Auf den als Kerngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet festgesetzten Grundstücken gilt die Festsetzung „2 Vollgeschosse zwingend" bis zu einer Bautiefe von 10m hinter einer festgesetzten Baulinie. Für alle übrigen Grundstücksteile sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

b. Auf Grundstücken, für die die Geschoßzahl mit einer Mindest- und einer Höchstgrenze festgesetzt ist, gilt diese Festsetzung bis zu einer Bautiefe von 10m hinter der entlang der Straße In Lövenich und der Hauptstraße festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze. Für alle übrigen Grundstücksteile sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

FORTSETZUNG LINKS OBEN

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-03-07/1

Bebauungsplan Nr. VII/1
„Lövenich-Mitte"
Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 15, 20, 26 und 27

Maßstab 1:500

Ausfertigung