Textliche Festsetzungen :

a) nach Vorschriften des Bundes:

A. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BBauG sowie §§ 1 (6), 4 (4) und 17 (5) BauNVO)

1. Die nach § 4 (3) 1 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. 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 m über angrenzendem Gelände liegt,
   - die Dachneigung des Gebäudes mindestens 40° beträgt

   und
   - die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

B. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BBauG sowie § 22 (4) BauNVO)

Im Geltungsbereich der besonderen Bauweise △ sind Wohngebäude als Einzelkörper in »halboffener« Bauweise zu errichten. Die Gebäude müssen auf die östliche Grenze des Grundstückes gebaut werden mit mindestens dem Bauwichabstand von der westlichen Grenze.
Davon ausgenommen ist das letzte Grundstück vor der östlichen Grenze des Bebauungsplanes. Hier muß auch an der östlichen Grundstücksgrenze mindestens der Bauwichabstand eingehalten werden.

C. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BBauG sowie §§ 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 Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze.
2. Bei Garagenbauten außerhalb von Garagenhöfen ist zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Kellergaragen sind nicht zulässig.
4. Auf den Flächen für Garagenhöfe sind die Garagenbauten in zwei Zeilen mit einander gegenüberliegenden Toren anzuordnen, mit nur einer gemeinsamen Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über einen gemeinsamen Vorhof (Fahrfläche).

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

Bei Wohngebäuden oder Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, darf die Erdgeschoßfußboden-Oberkante die Krone der benachbarten Verkehrsfläche bis 50 cm übersteigen.

Davon ausgenommen sind Wohngebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

E. ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BBauG)

Für die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern wird eine Breite (Tiefe) von mind. 1,50 m und max. 2,50 m festgesetzt.
Sie dürfen nur mit Laubgehölzen mit einer Endhöhe von 2,50 m bepflanzt werden.

b) nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen
(§ 9 (4) BBauG und § 81 BauONW)

A. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Bei Wohngebäuden darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Dachausbauten sind unzulässig.
   Ausnahmsweise zugelassen sind
   - Dachneigungen bis 45° bei Gebäuden mit einem (1) Vollgeschoß bzw. bei Gebäuden, die nach Punkt A 3 der Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach Vorschriften des Bundes ausnahmsweise zweigeschossig errichtet werden, und
   - Dachausbauten (Gauben) bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.
2. Die Traufe der Garagenbauten auf den Flächen für Garagenhöfe wird umlaufend mit einheitlich 2,50 m über anschließenden fertiggestellten Fahrflächen des Vorhofes festgesetzt.

B. VORGÄRTEN

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsflächen und der/den Gebäudeaußenkante(n) bzw. der/den verlängerten Gebäudeaußenkante(n) bis zur seitlichen Nachbargrenze.

Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.

C. EINFRIEDIGUNGEN

- Innerhalb der Vorgärten:
  Einfriedigungen der Vorgärten untereinander sind nicht zulässig.
  Zulässig sind Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen hin wie folgt:
  - Bei Verkehrsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden, bis maximal 50 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche, jedoch mindestens 50 cm gegenüber der Verkehrsfläche zurückversetzt.
  - Bei Verkehrsflächen, die im Trennprofil ausgebaut werden, bis maximal 50 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche.
- Flächen außerhalb von Vorgärten, die an Verkehrsflächen oder an öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern angrenzen, dürfen eine Höhe bis 2,00 m über angrenzendem Hausgarten haben.
  Dies gilt nicht für lebende Hecken.
  Mauern sind nur zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der öffentlichen Fläche zurückversetzt werden.

Erläuterung der zeichn. Festsetzungen :

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZE

WA	Allgemeines Wohngebiet	0,4	Grundflächenzahl
	Baugrenze	z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse	II	Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE

△	nur Einzelhäuser zulässig	△	nur Hausgruppen zulässig
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△	besondere Bauweise (siehe Textl. Festsetzungen)

VERKEHRSFLÄCHEN ETC.

- Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün
- Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Parkanlage
- Spielplatz
- anzupflanzende Bäume
- Bolzplatz
- Anpflanzung von Sträuchern (siehe Textl. Festsetzungen)
- Aufschüttungen mit Bepflanzung
- Aussichtspunkt mit Wetterdach

Empfehlungen des Grünordnungsplanes :
- vorgeschlagene Wegeführung
- vorgeschlagene Wasserfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung v. Flächen f. Garagenhöfe (siehe Textl. Festsetzungen)
- Fläche f.d. Landwirtschaft (Grünland) einschl. landwirtschaftl. Wege
- Fläche für die Forstwirtschaft (Aufforstflächen)
- Trafo - Station
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten d. Westd. Licht- u. Kraftwerke AG zu belastende Fläche

Darstellung der Bestandskarte :

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze

Kennzeichnung :

- Das Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, die über Bergwerksfeldern liegt, die auf Steinkohle verliehen sind.
- Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Wildenrath gemäß Landesentwicklungsplan IV. Es wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 (1) BBauG für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen sind.

Nachrichtliche Übernahme :

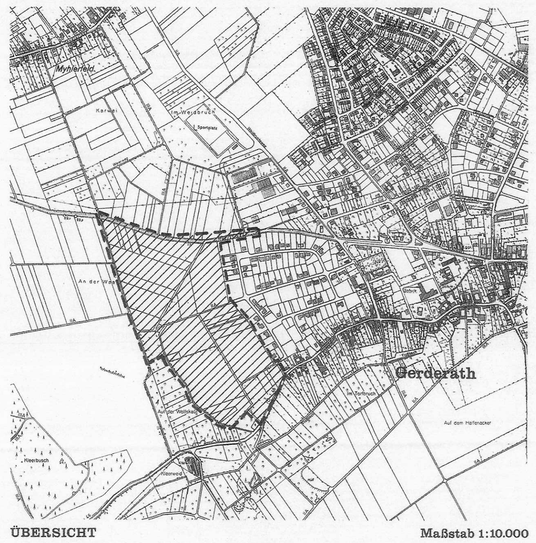
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wildenrath.
  Die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten.

(L) Landschaftsschutzgebiet

Hinweis :

- Im Plangebiet sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Vor Beginn von Bodenbewegungen ist das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Colmantstraße 14, zu informieren.
  Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11. 03. 1980 wird hingewiesen.

⊙ erhaltenswerte Bäume



ÜBERSICHT — Maßstab 1:10.000

RECHTSBASIS:
Bundesbaugesetz vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256; ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949);
3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 04. 1970.
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) und
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 31.07.1984 (GV. NW. S.419)

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung ~~und ein Grundstücksverzeichnis~~.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros IFT, Krefeld.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 21.04.1982 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XI „Im Blathes" Stadtbezirk Gerderath aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Erkelenz vom 23.04.1982 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 06.03.1985

gez. Stein gez. Franzen gez. Mathissen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 28.09.1984 schriftlich gebeten, sich zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. XI „Im Blathes" aufzustellen, zu äußern.

Erkelenz, den 06.03.1985

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Erkelenz vom 12.02.1982 erfolgte am 16.02.1982 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. XI „Im Blathes" Stadtbezirk Gerderath verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 05.03.1982 war am 09.03.1982 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 06.03.1985

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 18.12.1985 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XI „Im Blathes" Stadtbez. Gerderath mit Begründung öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 09.04.1986

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. XI hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Erkelenz vom 24.12.1985 als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 02.01.1986 bis 03.02.1986 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.1985 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 09.04.1986

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. XI „Im Blathes" Bez. Gerderath ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 09.04.1986 als Satzung beschlossen worden.
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Erkelenz, den 10.05.1986

gez. W. Jansen gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. XI „Im Blathes" ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes am 18.07.1986 unter dem Aktenzeichen 35.212-4901-2018/86 genehmigt worden.

Köln, den 18. 07. 1986

Der Regierungspräsident
i.A.
gez. Lingohr

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 BauO NW, deren Vorschriften in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden sind, wurde unter dem Ach.
am heutigen Tage genehmigt.

Heinsberg, den

Der Oberkreisdirektor
i.A.

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 08.08.1986 öffentlich bekanntgemacht.
~~Bekanntgemacht wurde gleichzeitig die Genehmigung des Oberkreisdirektors Heinsberg.~~
Damit ist der Bebauungsplan Nr. XI „Im Blathes" Stadtbez. Gerderath am 09.08.1986 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 11. 08. 1986

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 05.12.1985

gez. Moraitis Öffentl. best. Verm. Ing.

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 61 26 02.11

Bebauungsplan Nr. XI „Im Blathes" Stadtbezirk Gerderath

Gemarkung Gerderath
Flur 12 und 13

Maßstab 1 : 1000

. Ausfertigung