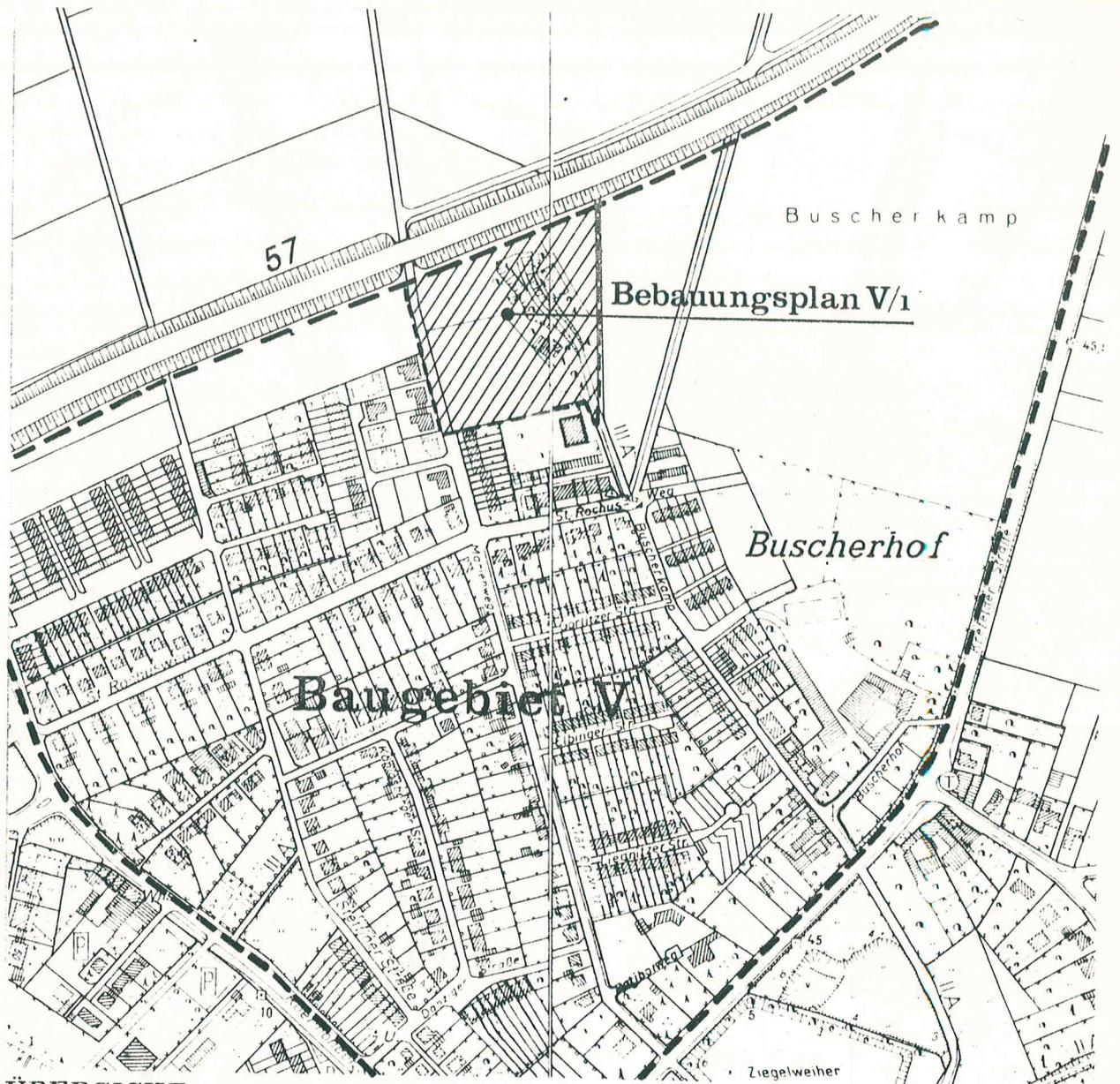


21



ÜBERSICHT

Maßstab 1: 5.000

STADT ERKELENZ

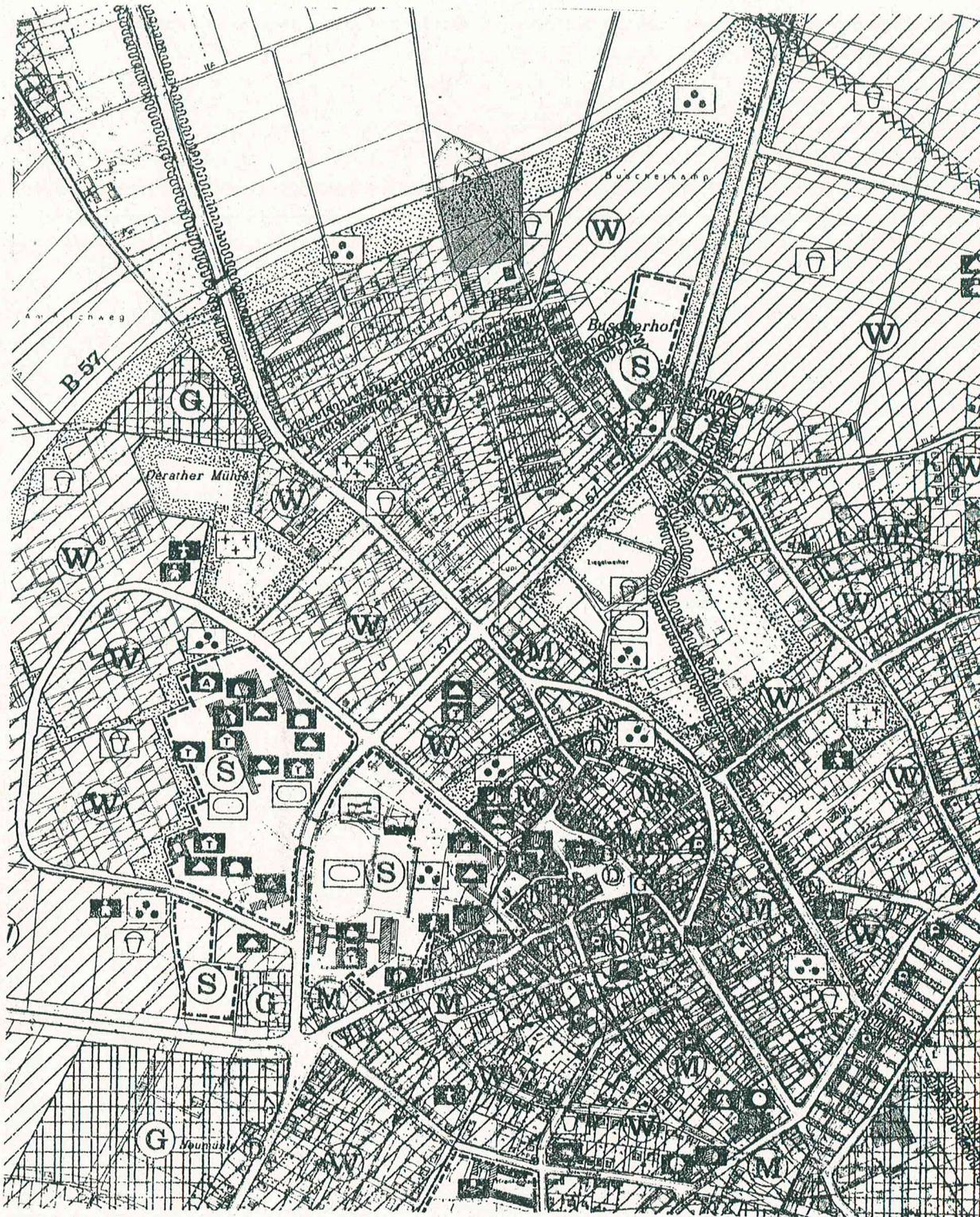
Dezernat IV-A Az.: 612-01-05/1

Bebauungsplan Nr. V/1 „Buscherhof“ Stadtbezirk Erkelenz

Gemarkung Erkelenz
Flur 3

Maßstab 1: 500

1. Ausfertigung



Rechtsbasis :

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341),
 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung
 des Bundesbaugesetzes v. 21. 4. 1970,
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
 (Baubnutzungsverordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237),
 Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)

Und in der Fassung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.V/1 „Buscherhof“ der Stadt Erkelenz, Steil Erkelenz

1. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Erschließung und Bebauung einer kleineren Fläche im Norden des Baugebietes V. Sie ist als eine natürliche Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich zu sehen und stellt den Abschluß der baulichen Entwicklung zur Umgehungsstraße (B 57) hin dar. Insgesamt sind hier 16 Wohneinheiten vorgesehen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; zwischen dieser und der Umgehungsstraße liegt ein Streifen "Grünfläche", der Schutzeinrichtungen gegenüber den Auswirkungen des Verkehrs aufnehmen kann.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 1,6 ha große Fläche auf der Westseite des Marienweges zwischen diesem und der Wegeparzelle Flur 3, Nr. 123, im Norden begrenzt durch die Umgehungsstraße (B 57).
3. Nach den künftigen Festsetzungen ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. V/1 als Allgemeines Wohngebiet zu nutzen - mit Rücksicht auf die in der Nähe vorüberführende Bundesstraße. Diese ist auch ein Grund für die Festsetzung einer geschlossenen Zeile auf der Nordseite der geplanten Erschließungsstraße. Die Gärten der hier liegenden Wohngrundstücke sind der Umgehungsstraße zugekehrt, um die Wohngebäude in möglichst großer Entfernung von der Umgehungsstraße errichten zu können (70 m). Zwischen den Wohngrundstücken und dem Straßendamm wird außerdem eine Fläche für evtl. noch notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen angeordnet. Ein relativ großer Teil des Geltungsbereiches (ca. 400 qm) wird von einem kombinierten Kinder- Spiel- und Bolzplatz eingenommen, zu dessen Einzugsbereich etwa ein Drittel des Baugebietes V gehört. Die Anordnung der Wohngebäude um die im Charakter eines Wohnweges ausgebaute Erschließungsstraße mit der platzartigen Erweiterung am Ende und die Zuordnung der Garagen soll die Hausgruppe optisch zusammenschließen und damit das nachbarschaftliche Zusammenwohnen fördern.

Im Interesse eines ansprechenden Gesamtbildes wird die Erdgeschoßfußbodenoberkante der Wohngebäude allgemein auf max. 50 cm über Straßenkrone festgesetzt. Diesem Ziel dienen auch die Vorschriften über Dachneigung und Dachausbau. Um ein möglichst zusammenhängendes Straßenbild innerhalb der Gruppe zu erhalten, sind als Begrenzung der Vorgärten nur Rasenkantensteine zugelassen. Das angestrebte städtebauliche Ziel kann durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen erreicht werden; Baulinien sind hierfür nicht erforderlich.
4. Zur Realisierung der Planung wird ein Grenzaustausch auf freiwilliger Basis voraussichtlich ausreichen.
- 5a. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Marienweg zur Krefelder Straße bzw. über den Rochusweg zur Roermonder Straße, die beide sowohl zum Stadtzentrum führen, als auch Anschluß haben an das überörtliche Verkehrsnetz.

b. Die Ver- und Entsorgung kann problemlos vom Marienweg sichergestellt werden. Das Gebiet ist im Gesamtentwässerungsplan für den Bereich Erkelenz-Mitte berücksichtigt. Der Anschluß an das Energieversorgungsnetz sowie an die Trinkwasserversorgung ist ohne weiteres möglich.

6. Restriktionen:

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. V/1 liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Erkelenz. Im Hinblick auf die in der Nähe vorbeiführende Umgehungsstraße (B 57) dürfen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. V/1 Wohngebäude oder sonstige schutzbedürftige Vorhaben nur dann errichtet werden, wenn dabei ausreichende bauliche Schutzvorkehrungen getroffen sind.

7. Kosten der Verwirklichung:

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 155.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1977/78 angesetzt sind oder werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen ca.	60.000,-- DM
b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen ca.	20.000,-- DM
c) Planung und Ausbau des Spielplatzes ca.	35.000,-- DM
d) Grunderwerb ca.	30.000,-- DM
e) Entschädigungen nach 39 j ff BBauG ca.	10.000,-- DM

Erkelenz, den 13. JULI 1977

i. V.
A. Gant
(Gant)
Bürgermeister

Franzen
(Franzen)
Ratsherr

Rodes
(Rodes)
Ratsherr

gehört zur Genehmigung
vom 15. März 1978

Az 3512.12-4901-2232.78

Der Regierungspräsident

Mitag

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8. 1976 (BGBl. I S. 2257) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/1 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 15. JULI 1977 in der Zeit vom 25. JULI 1977 bis 26. AUGUST 1977 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 23. NOVEMBER 1977

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. V/1 „Buscherhof“ der Stadt Erkelenz, Stadtteil Erkelenz

GEMARKUNG Erkelenz

Flur 3 Parz. 104/1 teilweise Zangs, Karl-Heinz und
Miteigentümer
109/1 teilweise 4050 Mönchengladbach
Am Sitterhof 1

428 teilweise Stadt Erkelenz