

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.VII/1 "Neumühle" der Stadt Erkelenz,Steil Erkelenz

④

1. Art der baulichen Nutzung

(Nr. 1.3.4.5 u.6)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen, die in § 4 (3) BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise sind im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 1,2 im Erdgeschoß nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern die Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen, die in § 8 (3) 2 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen, die in § 8 (3) 1 BauNVO genannt sind, sind allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung im WA-Gebiet

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb der Grundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BBauG hinzuzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.

Die aus der festgesetzten Geschoßflächenzahl zu ermittelnde zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausnahmsweise nicht anzurechnen.

3. Garagen und Stellplätze im WA-Gebiet

⑤

~~Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den Flächen zulässig, die als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind. Das gilt nicht für die Geltungsbereiche der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse "II".~~
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der festgesetzten Geschoßflächenzahl "1,2" dürfen Stellplätze oder Garagen nur in Form von unterirdischen oder halbunterirdischen Gemeinschaftsanlagen (max. 1,20 m über Geländeoberfläche) errichtet werden.

Die Flächen zwischen den für Garagen bzw. Stellplätze festgesetzten Flächen und der Straßenbegrenzungslinie müssen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen im WA-Gebiet

(f)
siehe
nebenstehenden
Vermerk

~~Alle Wohngebäude sind aus Gründen der erwünschten Raumbildung in rechtwinkligen Bezügen zueinander zu ordnen. Die Achsen der Gebäude müssen eine Abweichung von den Haupthimmelsrichtungen von $22,5^\circ$ (360° -Basis) haben, wobei die Nordrichtung um $22,5^\circ$ nach Westen verschoben ist.~~

5. Gestaltung der baulichen Anlagen im WA-Gebiet

Für alle Bauten ist eine Ziegelsteinverblendung festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind möglich im Geltungsbereich der festgesetzten Geschoßzahl II und bei zurückliegenden Wandflächen.

Für den Geltungsbereich der festgesetzten Geschoßflächenzahl "1,0" und "1,1" und "1,2" sind Flachdächer vorgeschrieben. Für den Geltungsbereich der festgesetzten Vollgeschosse "II" sind flachgeneigte Dächer bis 30° Dachneigung zulässig; im äußeren Erscheinungsbild 1-geschossige Bauten können im Ausnahmefall mit einer Dachneigung bis max. 50° ausgeführt werden.

im äußeren Erscheinungsbild
eingeschossiges Gebäude

max.

3,50



~~Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Dabei sind Traufen und Firsthöhen aufeinander abzustimmen.~~

6. Wärmeversorgung im WA-Gebiet

~~Zur Reinhaltung der Luft und damit zur Vermeidung von Belastigungen wird im Hinblick auf den Umweltschutz in diesem Planbereich nur eine Wärmeversorgung mit Gasenergie, Fernwärme, Elektrizität oder einer anderen Energie mit ähnlicher Umweltbelastung zugelassen.~~

Diese textlichen Festsetzungen haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit

vom 8. August bis zum 9. September 1974

öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 17. September 1974

In Vertretung:

gehört zur Genehmigung vom
20.12.1974
Az.: 34.4.1 - 2485.74
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Dr. Siebigs

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter