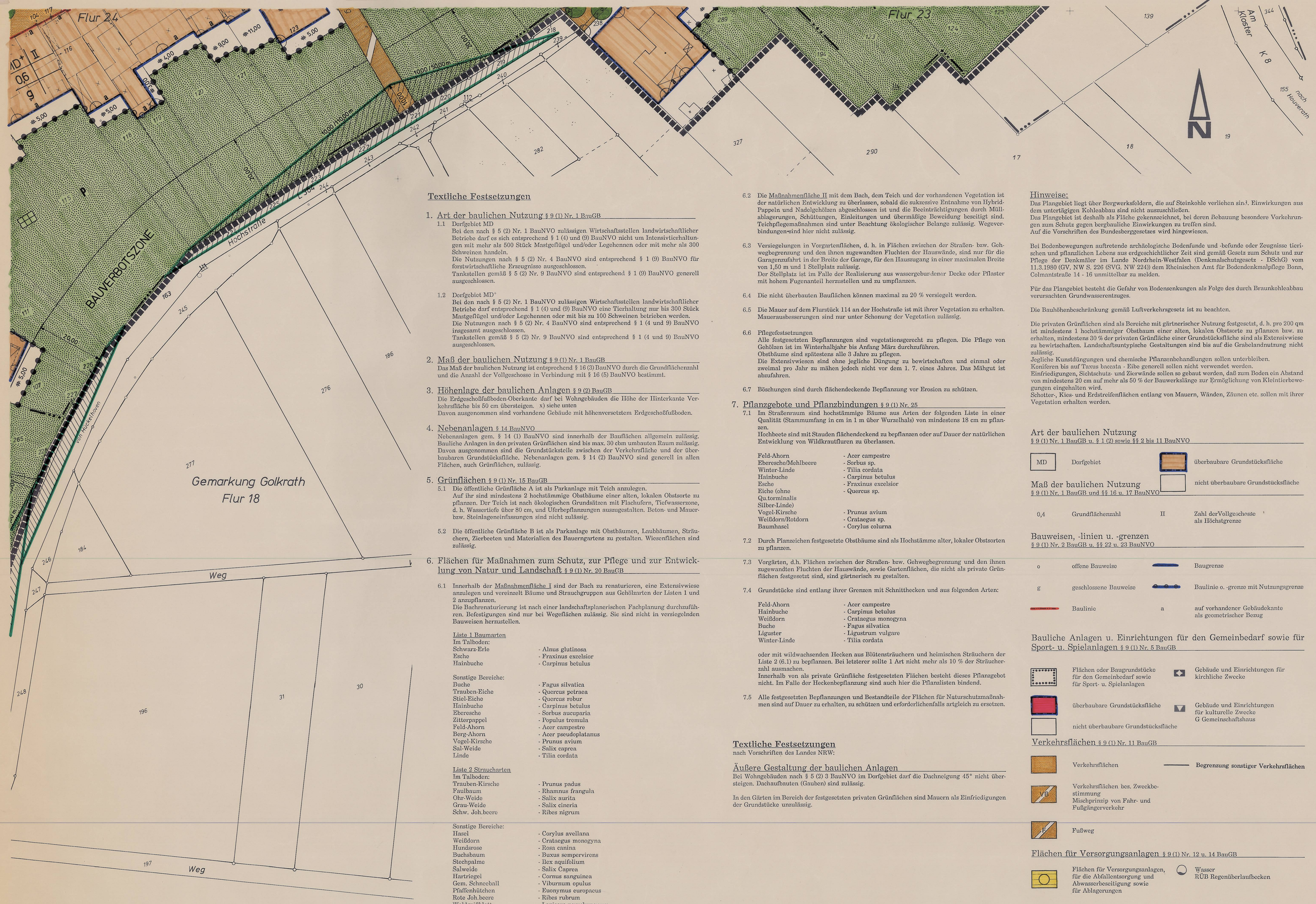
BEB.-PLAN IV



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Dorfgebiet MD
Bei den nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe darf es sich entsprechend § 1 (4) und (9) BauNVO nicht um Intensivtierhaltungen mit mehr als 500 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder mit mehr als 300 Schweinen handeln.
Die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO sind entsprechend § 1 (9) BauNVO für forstwirtschaftliche Erzeugnisse ausgeschlossen.
Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO sind entsprechend § 1 (9) BauNVO generell ausgeschlossen.

1.2 Dorfgebiet MD[1]
Bei den nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe darf entsprechend § 1 (4) und (9) BauNVO eine Tierhaltung nur bis 300 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder mit bis zu 100 Schweinen betrieben werden.
Die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO sind entsprechend § 1 (4 und 9) BauNVO insgesamt ausgeschlossen.
Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO sind entsprechend § 1 (4 und 9) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend § 16 (3) BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit § 16 (5) BauNVO bestimmt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB
Die Erdgeschoßfußboden-Oberkante darf bei Wohngebäuden die Höhe der Hinterkante Verkehrsfläche bis 50 cm übersteigen. x) siehe unten
Davon ausgenommen sind vorhandene Gebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

4. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Bauflächen allgemein zulässig. Bauliche Anlagen in den privaten Grünflächen sind bis max. 30 cbm umbauten Raum zulässig. Davon ausgenommen sind die Grundstücksteile zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind generell in allen Flächen, auch Grünflächen, zulässig.

5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

5.1 Die öffentliche Grünfläche A ist als Parkanlage mit Teich anzulegen.
Auf ihr sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume einer alten, lokalen Obstsorte zu pflanzen. Der Teich ist nach ökologischen Grundsätzen mit Flachufern, Tiefwasserzone, d. h. Wassertiefe über 80 cm, und Uferbepflanzungen auszugestalten. Beton- und Mauer- bzw. Steinlageneinfassungen sind nicht zulässig.

5.2 Die öffentliche Grünfläche B ist als Parkanlage mit Obstbäumen, Laubbäumen, Sträuchern, Zierbeeten und Materialien des Bauerngartens zu gestalten. Wiesenflächen sind zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche I sind der Bach zu renaturieren, eine Extensivwiese anzulegen und vereinzelt Bäume und Strauchgruppen aus Gehölzarten der Listen 1 und 2 anzupflanzen.
Die Bachrenaturierung ist nach einer landschaftsplanerischen Fachplanung durchzuführen. Befestigungen sind nur bei Wegeflächen zulässig. Sie sind nicht in versiegelnden Bauweisen herzustellen.

Liste 1 Baumarten

Im Talboden:	
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Esche	- Fraxinus excelsior
Hainbuche	- Carpinus betulus
Sonstige Bereiche:	
Buche	- Fagus silvatica
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Zitterpappel	- Populus tremula
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Sal-Weide	- Salix caprea
Linde	- Tilia cordata

Liste 2 Straucharten

Im Talboden:	
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Ohr-Weide	- Salix aurita
Grau-Weide	- Salix cinoria
Schw. Joh.beere	- Ribes nigrum
Sonstige Bereiche:	
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hundsrose	- Rosa canina
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Stechpalme	- Ilex aquifolium
Salweide	- Salix Caprea
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Rote Joh.beere	- Ribes rubrum
Waldgeißblatt	- Lonicera peryclymenum

6.2 Die Maßnahmenfläche II mit dem Bach, dem Teich und der vorhandenen Vegetation ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen, sobald die sukzessive Entnahme von Hybrid-Pappeln und Nadelgehölzen abgeschlossen ist und die Beeinträchtigungen durch Müllablagerungen, Schüttungen, Einleitungen und übermäßige Beweidung beseitigt sind. Teichpflegemaßnahmen sind unter Beachtung ökologischer Belange zulässig. Wegeverbindungen sind hier nicht zulässig.

6.3 Versiegelungen in Vorgartenflächen, d. h. in Flächen zwischen der Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung und den ihnen zugewandten Fluchten der Hauswände, sind nur für die Garagenzufahrt in der Breite der Garage, für den Hauszugang in einer maximalen Breite von 1,50 m und 1 Stellplatz zulässig.
Der Stellplatz ist im Falle der Realisierung aus wassergebundener Decke oder Pflaster mit hohem Fugenanteil herzustellen und zu umpflanzen.

6.4 Die nicht überbauten Bauflächen können maximal zu 20 % versiegelt werden.

6.5 Die Mauer auf dem Flurstück 114 an der Hochstraße ist mit ihrer Vegetation zu erhalten. Mauerausbesserungen sind nur unter Schonung der Vegetation zulässig.

6.6 Pflegefestsetzungen
Alle festgesetzten Bepflanzungen sind vegetationsgerecht zu pflegen. Die Pflege von Gehölzen ist im Winterhalbjahr bis Anfang März durchzuführen.
Obstbäume sind spätestens alle 3 Jahre zu pflegen.
Die Extensivwiesen sind ohne jegliche Düngung zu bewirtschaften und einmal oder zweimal pro Jahr zu mähen jedoch nicht vor dem 1. 7. eines Jahres. Das Mähgut ist abzufahren.

6.7 Böschungen sind durch flächendeckende Bepflanzung vor Erosion zu schützen.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25

7.1 Im Straßenraum sind hochstämmige Bäume aus Arten der folgenden Liste in einer Qualität (Stammumfang in cm in 1 m über Wurzelhals) von mindestens 18 cm zu pflanzen.
Hochbeete sind mit Stauden flächendeckend zu bepflanzen oder auf Dauer der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren zu überlassen.

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Eberesche/Mehlbeere	- Sorbus sp.
Winter-Linde	- Tilia cordata
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Eiche (ohne Qu.torminalis Silber-Linde)	- Quercus sp.
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Weißdorn/Rotdorn	- Crataegus sp.
Baumhasel	- Corylus colurna

7.2 Durch Planzeichen festgesetzte Obstbäume sind als Hochstämme alter, lokaler Obstsorten zu pflanzen.

7.3 Vorgärten, d.h. Flächen zwischen der Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung und den ihnen zugewandten Fluchten der Hauswände, sowie Gartenflächen, die nicht als private Grünflächen festgesetzt sind, sind gärtnerisch zu gestalten.

7.4 Grundstücke sind entlang ihrer Grenzen mit Schnitthecken und aus folgenden Arten:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Buche	- Fagus silvatica
Liguster	- Ligustrum vulgare
Winter-Linde	- Tilia cordata

oder mit wildwachsenden Hecken aus Blütensträuchern und heimischen Sträuchern der Liste 2 (6.1) zu bepflanzen. Bei letzterer sollte 1 Art nicht mehr als 10 % der Sträucherzahl ausmachen.
Innerhalb von als private Grünfläche festgesetzten Flächen besteht dieses Pflanzgebot nicht. Im Falle der Heckenbepflanzung sind auch hier die Pflanzlisten bindend.

7.5 Alle festgesetzten Bepflanzungen und Bestandteile der Flächen für Naturschutzmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls artgleich zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen
nach Vorschriften des Landes NRW:

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Bei Wohngebäuden nach § 5 (2) 3 BauNVO im Dorfgebiet darf die Dachneigung 45° nicht übersteigen. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig.

In den Gärten im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind Mauern als Einfriedigungen der Grundstücke unzulässig.

x) gem. der mit Verfügung vom 23.06.1995 Az.: 35.2.12-4901-2031/95 erteilten Auflage der Bezirksregierung Köln wird die Textliche Festsetzung zu 3. Höhenlage der baulichen Anlagen wie folgt präzisiert:
"Die maßgebliche Höhe der Verkehrsflächenhinterkante ist aus den Höhen der beiden Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie von der aus das Grundstück erschlossen wird, durch Mittelung zu bestimmen."

Hinweise:
Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Einwirkungen aus dem untertägigen Kohleabbau sind nicht auszuschließen.
Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen sind.
Auf die Vorschriften des Bundesberggesetzes wird hingewiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.3.1980 (GV. NW S. 226 (SVG. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Colmantstraße 14 - 16 unmittelbar zu melden.

Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch Braunkohleabbau verursachten Grundwasserentzuges.

Die Bauhöhenbeschränkung gemäß Luftverkehrsgesetz ist zu beachten.

Die privaten Grünflächen sind als Bereiche mit gärtnerischer Nutzung festgesetzt, d. h. pro 200 qm ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum einer alten, lokalen Obstsorte zu pflanzen bzw. zu erhalten, mindestens 30 % der privaten Grünfläche einer Grundstücksfläche sind als Extensivwiese zu bewirtschaften. Landschaftsuntypische Gestaltungen sind bis auf die Grabelandnutzung nicht zulässig.
Jegliche Kunstdüngungen und chemische Pflanzenbehandlungen sollen unterbleiben.
Koniferen bis auf Taxus baccata - Eibe generell sollen nicht verwendet werden.
Einfriedigungen, Sichtschutz- und Zierwände sollen so gebaut werden, daß zum Boden ein Abstand von mindestens 20 cm auf mehr als 50 % der Bauwerkslänge zur Ermöglichung von Kleintierbewegungen eingehalten wird.
Schotter-, Kies- und Erdstreifenflächen entlang von Mauern, Wänden, Zäunen etc. sollen mit ihrer Vegetation erhalten werden.

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

MD — Dorfgebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweisen, -linien u. -grenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Baulinie o. -grenze mit Nutzungsgrenze
a — auf vorhandener Gebäudekante als geometrischer Bezug

Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- u. Spielanlagen § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sowie für Sport- u. Spielanlagen
Gebäude und Einrichtungen für kirchliche Zwecke
überbaubare Grundstücksfläche
Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke
G Gemeinschaftshaus
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
VB — Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Mischprinzip von Fahr- und Fußgängerverkehr
F — Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Wasser
RÜB Regenüberlaufbecken

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen — Ö — Öffentlich
Parkanlage — P — Privat
Private Gärten

Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen
Kleines Gewässer (Bach, Fluß)

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
§ 9 (1) Nr. 18 a, 18 b BauGB

Wald

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB

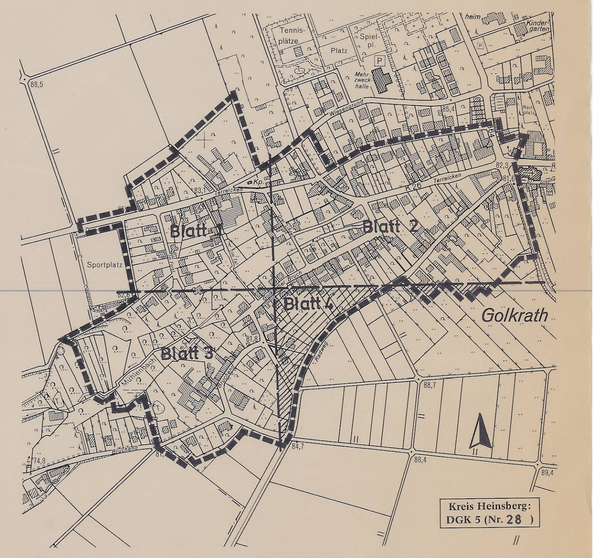
Flächen für Maßnahmen
Bäume erhalten
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts
Anpflanzen von Sträuchern
L — Landschaftsschutzgebiet

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL — GFL zu Gunsten der Stadt Erkelenz

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

D — denkmalgeschützte Einzelanlagen
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtdreieck: Sichthindernisse und Bewuchs ≤ 0,60 m zulässig
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
20 m — Bauverbotszone gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 FStrG



ÜBERSICHT — Maßstab 1 : 5000

STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 09.04

Bebauungsplan Nr. IV "Golkrather Bruch" Stadtbezirk Golkrath
Blatt 4

Gemarkung Golkrath
Flur 13, 18, 22, 23 und 24

Maßstab 1 : 500 — . Ausfertigung

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 vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419) geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) Rd.Erlaß des MURL (Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2 aus 90)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom **18.12.85** gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr **IV** aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr **35** der Stadt Erkelenz vom **24.12.1985** öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den **6.6.1994**

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am **9.12.1985** schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr **IV** aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den **3.6.1994**

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

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr **28** der Stadt Erkelenz vom **16.11.1990** erfolgte am **29.11.1990** die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr **IV** verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr **28** der Stadt Erkelenz vom **16.11.1990** war am **29.11.1990** Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den **3.6.1994**

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

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom **7.7.1993** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr **IV** - einschl. ortl. Bauvorschriften - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den **6.6.1994**

gez. Stein gez. Clemens gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr **IV** hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr **17** der Stadt Erkelenz vom **10.9.1993** als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **20.9.1993** bis **22.10.1993** - einschl. ortl. Bauvorschriften - mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **9.9.1993** von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den **3.6.1994**

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

Der Bebauungsplan Nr **IV** - einschließlich örtlicher Bauvorschriften - ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am **15.12.1993** mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den **6.6.1994**

gez. Stein gez. Clemens gez. Jansen

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am **31.3.1995** angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom **23.6.1995**

Az.: **35.2.12-4901-2031/95**
Köln, den **23.6.1995**

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
gez. Liese

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. **18** der Stadt Erkelenz vom **22.9.1995** öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr **IV** - einschließlich örtlicher Bauvorschriften - am **23.9.1995** als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den **25.9.1995**

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

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte überein (**Stand 7.9.1993**)
Die Eintragung der stadtbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den **28.6.1994**

gez. Helfer
ö.b.v.I.

100 x 70