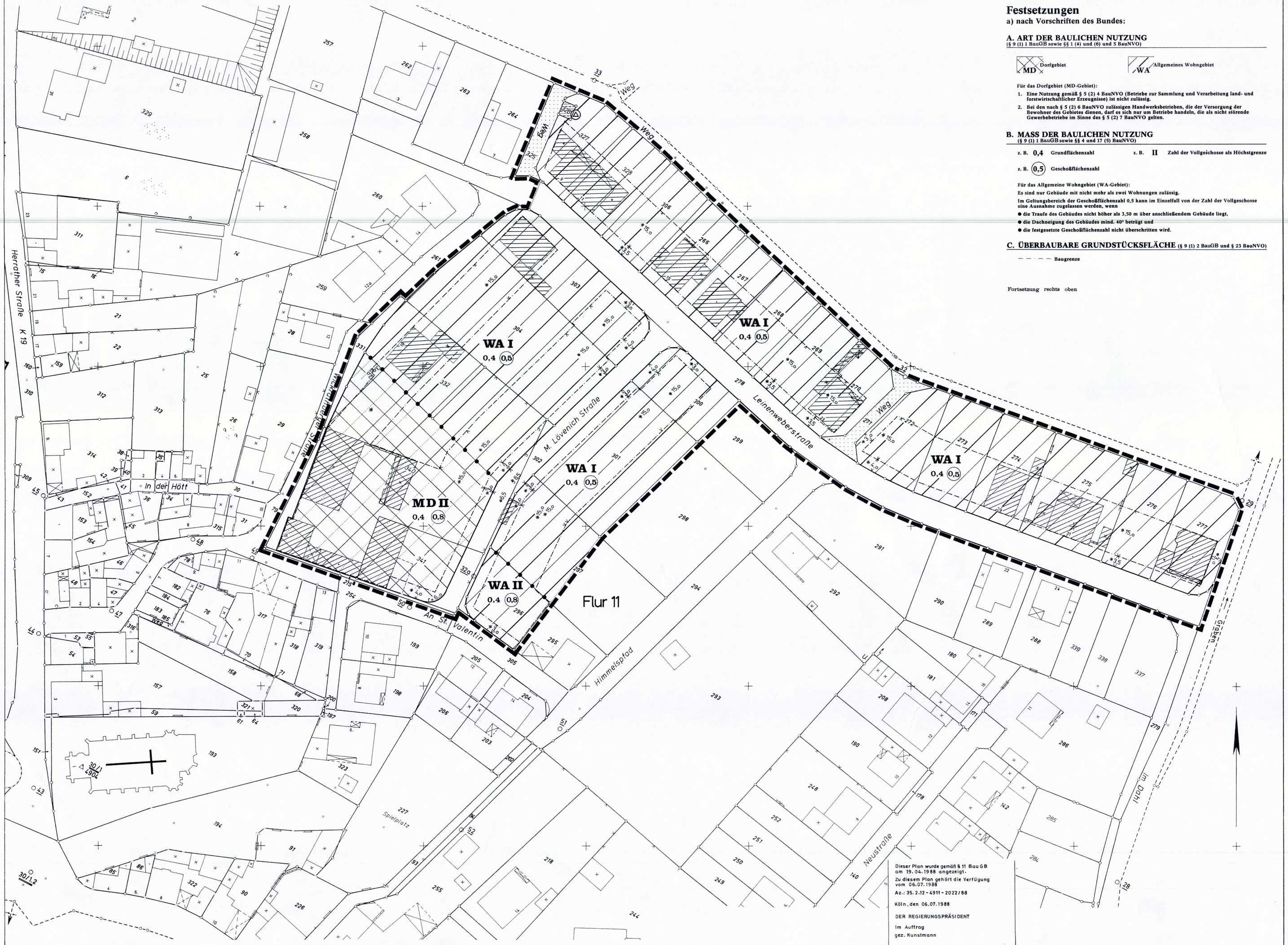


Festsetzungen

a) nach Vorschriften des Bundes:

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

MD Dorfgebiet — WA Allgemeines Wohngebiet

Für das Dorfgebiet (MD-Gebiet):

1. Eine Nutzung gemäß § 5 (2) 4 BauNVO (Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ist nicht zulässig.
2. Bei den nach § 5 (2) 6 BauNVO zulässigen Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, darf es sich nur um Betriebe handeln, die als nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 (2) 7 BauNVO gelten.

B. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB sowie §§ 4 und 17 (5) BauNVO)

z. B. 0,4 Grundflächenzahl — z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z. B. (0,5) Geschoßflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet):
Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
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 anschließendem Gebäude liegt,
- die Dachneigung des Gebäudes mind. 40° beträgt und
- die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

C. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Fortsetzung rechts oben

D. VERKEHRSFLÄCHEN ETC. (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche — Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

E. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußboden-Oberkante darf bei Wohngebäuden die festgesetzte Straßenkrone bis 50 cm übersteigen.
Davon ausgenommen sind Wohngebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

F. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

für das Allgemeine Wohngebiet

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. Davon ausgenommen sind die Grundstücksteile zwischen Straßenverkehrsfläche und überbaubaren Grundstücksflächen.

Zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten werden.

G. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)

H. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)

I. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

b) nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen:
(§ 9 (4) BauGB und § 81 BauONW)
für das Allgemeine Wohngebiet:

A. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden 50° nicht übersteigen.
Dachausbauten (Gauben) sind unzulässig.
Ausnahmsweise sind zugelassen:

- Dachneigungen bis 45° bei Gebäuden mit nur einem (1) Vollgeschoß
- Dachausbauten (Gauben) bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 40°.

B. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von max. 50 cm haben. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Grenze der Verkehrsfläche zurückgesetzt werden.

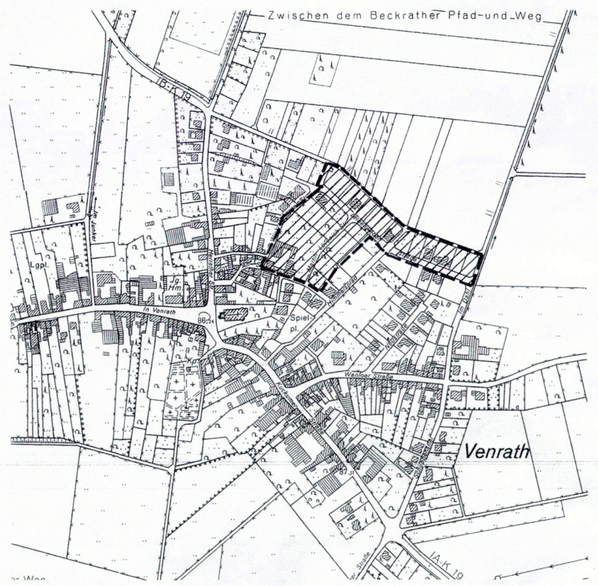
Erläuterung der Bestandskarte:

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene bauliche Anlagen

Hinweis:

- Als Folge der Grundwasserabsenkungen, die durch den Braunkohleabbau in den östlich der Stadt Erkelenz liegenden Gebieten verursacht werden, besteht für das Plangebiet die Gefahr von Bodensenkungen.



ÜBERSICHT — Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A, Az.: 612612.02(1)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „An St. Valentin" Stadtbezirk Venrath

Gemarkung Venrath
Flur 11

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 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763).
Planzeichenverordnung vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV.NW. I S. 419).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros

---

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom **24.09.1987** gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. **II** zu ändern.
Diese Änderung erhielt die Bezeichnung 1. Änderung.
Der Änderungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. **23** der Stadt Erkelenz vom **25.09.1987** öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den **18.02.1988**

gez. Stein — gez. Franzen — gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am **23.09.87** schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. **II** zu ändern, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den **10.02.1988**

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **22** der Stadt Erkelenz vom **18.09.1987** erfolgte am **22.09.1987** die öffentliche Darlegung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. **II „An St. Valentin"** verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 - des Baugesetzbuches.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **22** der Stadt Erkelenz vom **18.09.1987** war am **22.09.1987** Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den **10.02.1988**

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Eschmann

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom **16.12.1987** beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. **II** - einschl. örtl. Bauvorschriften - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den **18.02.1988**

gez. Stein — gez. Franzen — gez. Jansen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. **II** hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **30** der Stadt Erkelenz vom **18.12.1987** als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **04.01.1988** bis **05.02.1988** - einschl. örtl. Bauvorschriften - mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **21.12.1987** von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den **10.02.1988**

Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Stein — gez. Franzen — gez. Jansen

Techn. Beigeordneter

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. **II** - einschließlich örtlicher Bauvorschriften - ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am **16.03.1988** mit Begründung als Satzung beschlossen worden.
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieser Änderung sind.

Erkelenz, den **21.03.1988**

gez. Stein — gez. Franzen — gez. Jansen

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am **19.04.1988** angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom **06.07.1988**
Az.: **35.2:12-4911-2022/88**
Köln, den **06.07.1988**

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
gez. Kunstmann

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. **II** - einschließlich örtlicher Bauvorschriften - ist gemäß § 11 des Baugesetzbuches am **____** dem Regierungspräsidenten in Köln angezeigt worden.
Der Regierungspräsident hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Der Regierungspräsident hat unter dem Aktenzeichen **____** am **____** erklärt, daß er eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend macht.

Erkelenz, den **____**

Der Stadtdirektor
i. V.

Techn. Beigeordneter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. **28** der Stadt Erkelenz vom **11.11.1988** öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. **II „An St. Valentin"** - einschließlich örtlicher Bauvorschriften - am **12.11.1988** als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den **14.11.1988**

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 **22.12.1987**

gez. Maraite