Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

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.

Bei den nach § 5 (2) 1 BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe darf es sich nur dann um Tierintensivhaltungen (Tierhaltung auf engem Raum mit rationellen Haltungsmethoden) mit einer Stückzahl von mehr als 50 Schweinen (Mast / Zucht) oder 500 Hühnern (Mastgeflügel / Legehennen) oder 80 Kälbern, Kühen oder Bullen handeln, wenn mindestens die Hälfte des in den VDI-Richtlinien 34/71 „Auswurfbegrenzung Tierhaltung-Schweine" und 34/72 „Auswurfbegrenzung Tierhaltung-Hühner" (Entwurf) vorgegebenen Abstandes zur nächstgelegenen, nicht zum eigenen Betrieb gehörenden Wohnbebauung eingehalten wird oder wenn die Unbedenklichkeit durch Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

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

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 Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sowie die Fläche zwischen der auf der Parzelle Nr. 225/158 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche, die für Entsorgungsanlagen festgesetzt ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) ist eine Bepflanzung mit einer Höhe über 60 cm nicht erlaubt.

Bei Garagenbauten ist zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 (2) BBauG)

Bei Wohngebäuden darf die Erdgeschoßfußboden-Oberkante die Krone der benachbarten Verkehrsfläche bis 50 cm übersteigen.

Davon außgenommen sind Wohngebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR (§ 9a BBauG)

Die durch diesen Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die geplanten Einrichtungen zur schadlosen Sammlung und Beseitigung der anfallenden Abwässer gesichert ist. Das ist der Fall, wenn mit dem Bau der Ortskanalisation Schwanenberg und des Verbindungssammlers zur Kläranlage Erkelenz-Mitte begonnen ist.

Eine Ausnahme in Form einer Hauskläranlage mit Untergrundverrieselung kann für solche bauliche Anlagen zugelassen werden, die vor dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung bereits zulässig waren, wenn durch ein geohydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, daß der Untergrund die geklärten Abwässer aufnehmen kann, und die Größe der Grundstücke für eine Verrieselung ausreicht.

b) nach Vorschriften des Landes NRW
(§ 9 (4) BBauG und § 103 BauONW):

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

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

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von max. 50 cm haben.

Sie müssen mindestens so weit von der Grenze der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden wie sie hoch sind.

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	0,4	Grundflächenzahl
MD	Dorfgebiet	(0,8)	Geschoßflächenzahl
		II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZE

o offene Bauweise — Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN ETC.

Straßenverkehrsfläche — Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg) — Fläche für Entsorgungsanlagen (Vorfluter)

Erläuterung der Bestandskarte:

vorhandene bauliche Anlagen — vorhandene Grundstücksgrenzen — Flurgrenze

Kennzeichnung:

- Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind:

  Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Wildenrath vom 25. 01. 1980.
  Gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. 03. 1971 dürfen in der Schutzzone 2 Wohnungen nur dann errichtet werden, wenn sie den nach § 7 desselben Gesetzes festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen.
  Art und Umfang der Schallschutzanforderungen sind festgesetzt in der Verordnung über die baulichen Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung) vom 05. 04. 1974.

Nachrichtliche Übernahme:

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserwerkes Wegberg-Uevekoven. Die entsprechende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.
- Bei der Bebauung des Plangebietes – einschließlich Aufbau und Benutzung von Baugerät während der Bauphase – sind die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 (3) 1 b des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
- Der Bereich der Einmündung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges in die Straße Rheinweg (L 46) darf nur so bepflanzt werden, daß eine Sichtbehinderung nicht zu befürchten ist. Die Vorschriften des Landesstraßengesetzes sind zu beachten.

Hinweis:

- Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.
- 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.

Textliche Festsetzungen:

a) nach Vorschriften des Bundes:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BBauG sowie §§ 1 (4), (5), (6) und 4 (3) sowie § 5 BauNVO)

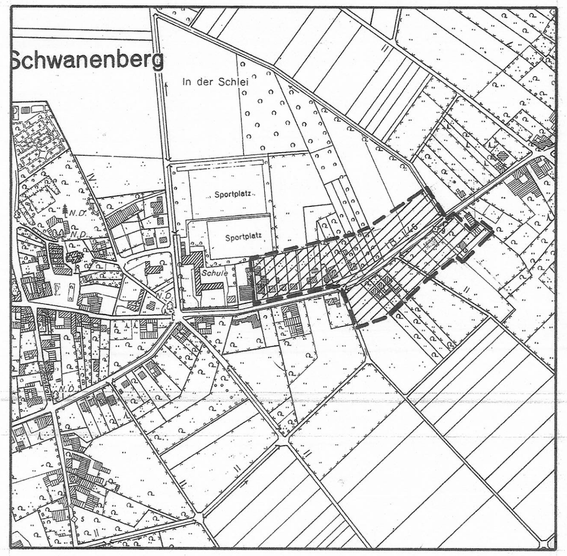
- für das Allgemeine Wohngebiet

Eine Nutzung gemäß § 4 (3) 2 BauNVO ist allgemein zulässig.
Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

- für das Dorfgebiet

Eine Nutzung gemäß § 5 (2) 4 BauNVO (Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ist nur zulässig, soweit sie dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb dient.

(Fortsetzung links oben)



ÜBERSICHT — Maßstab 1:5.000

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 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21) und §103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landesbauordnung)** in der Fassung vom 27. 01. 1970 (GV. NW. S. 96).

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

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 10. 09. 1980 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I „Schwanenberg" zu ändern.
Diese Änderung erhielt die Bezeichnung 2. Änderung.
Der Änderungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Erkelenz vom 19. 09. 1980 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 21. 12. 1981

gez. Stein — gez. Franzen — gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 16. 09. 1980 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. I Schwanenberg zu ändern, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 21. 12. 1981

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

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 25. 07. 1980 erfolgte am 29. 07. 1980 die öffentliche Darlegung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Schwanenberg" verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erkelenz vom 15. 08. 1980 war am 19. 08. 1980 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 21. 12. 1981

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

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 16. 12. 1981 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Schwanenberg mit Begründung öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 21. 12. 1981

gez. Stein — gez. Franzen — gez. Jansen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Schwanenberg" hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Erkelenz vom 18. 12. 1981 als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 04. 01. 1982 bis 03. 02. 1982 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. 12. 1981 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 24. 02. 1982

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Schwanenberg" ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 21. 04. 1982 als Satzung beschlossen worden.
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß §103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieser Änderung sind.

Erkelenz, den 05. 05. 1982

gez. Stein — gez. Franzen — gez. Mathissen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Schwanenberg" ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes am 05. 07. 1982 unter dem Aktenzeichen 35.2.12-4901-2304.82 genehmigt worden.

Köln, den 06. 07. 1982

Der Regierungspräsident
i. A.
gez. Freitag

Die Festsetzung, die gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Schwanenberg" sind, wurden am 25. 11. 1982 unter dem Aktenzeichen 63-60-11-E/74 genehmigt.

~~Grevenbroich~~ Heinsberg, den 25. 11. 1982

Der Oberkreisdirektor
i. A.
gez. Jansen

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 06. 08. 1982 öffentlich bekanntgemacht. Bekanntgemacht wurde gleichzeitig die Genehmigung des Oberkreisdirektors Heinsberg.
Damit ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Schwanenberg" am 07. 08. 1982 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 09. 08. 1982

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 10. 12. 1981

gez. Maraite

STADT ERKELENZ
Dezernat IV · A Az.: 612-13-01(2)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Bezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg
Flur 4, 6 und 9

Maßstab 1:500

. Ausfertigung